

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
TSIVIILÕIGUSE ÕPPETOOL

Kristiina Urb

**LIISINGUANDJA KULUTUSTE HÜVITAMISE NÕUE –
MÜÜGIKAHJU JA - KASU JAOTUMINE LIISINGUANDJA JA -VÕTJA VAHEL**

Magistritöö

Juhendaja
Dr. iur. Martin Käerdi

Tartu
2014

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Liisingulepingust üldiselt	8
1.1 Liisingulepingu mõiste ja olemus	8
1.2 Liisinguleping raamatupidamises ja maksuõiguses	13
1.3 Kasutusrent ja kapitalirent	21
2. Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude regulatsiooni üldpõhimõtted	25
2.1 Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude olemus ja hüvitatavad kulud ...	25
2.2 Liisinguandja rikastumise keeld	31
2.3 Liisingueseme väärtuse arvestamine	34
2.3.1 Seaduses sätestatust kõrvale kalduvad kokkulepped	34
2.3.2 Liisingueseme turuväärtuse määramine	39
2.3.3 Liisinguandja hoolsuskohustus liisingueseme võõrandamisel	41
3. Müügi kahju ja müügi kasu jaotumine	46
3.1 Liisingueseme kokkuleppeline jääkväärtus ja jääkväärtuse risk	46
3.2 Müügi kahju kandmine	48
3.3 Müügi kasu jaotumine	50
3.3.1 Müügi kasu väljaandmine	50
3.3.2 Kindlustushüvitise jagamine	55
Kokkuvõte	59
Anspruch des Leasinggebers auf Aufwandsersatz – die Verteilung des Verkaufsschadens und Erlöses zwischen dem Leasinggeber und dem Leasingnehmer	62
Kasutatud materjalid	66
Kasutatud kirjandus	66
Kasutatud õigusaktid	67
Kasutatud kohtupraktika	68
Muud kasutatud materjalid	69

Sissejuhatus

Liisingulepinguid puudutavates kohtuasjades on põhiliseks vaidlusküsimuseks liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suurus. Liisingulepingu ülesütlemisega kaasnevad üldised ja spetsiifilised tagajärjed.¹ Ülesütlemise üldised tagajärjed tulenevad võlaõigusseaduse² (VÕS) üldosa lepingu ülesütlemise regulatsioonist, s.o §-dest 195 ja 196. Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue on VÕS § 367 lõigetes 1-3 sätestatud üks spetsiifiline liisingulepingu ülesütlemise tagajärg. VÕS § 367 lg-s 4 on sätestatud liisingulepingu ülesütlemisest tekkinud lisakulude hüvitamise nõue, mis on samuti spetsiifiline liisingulepingule. VÕS § 367 on liisingulepingu lõppemise tagajärgede erinorm.³ Käesolev töö puudutab kitsalt üksnes liisinguandja kulutuste hüvitamise nõuet, kusjuures erilist tähelepanu on pööratud müügikahju ja müügikasu jaotumisele liisinguandja ja liisinguvõtja vahel.

Liisingulepingu ülesütlemisel lõpeb leping tuleviku suhtes ning lepingupooled vabanevad lepingust tulenevate kohustuste täitmisest. Liisinguvõtja ei ole enam kohustatud tegema liisingumakseid liisinguandjale, kuid lõpeb ka tema õigus kasutada liisingueset. Liisinguandja saab liisinguvõtjalt nõuda liisingueseme tagastamist.⁴ Pärast liisingueseme tagastamist, v.a juhul, kui liisinguese on hävinud, muutunud kasutuskõlbmatuks või läinud kaotsi, müüb või korraldab liisinguandja liisingueseme müügi. VÕS § 367 lg 3 sätestab olulise põhimõtte, mille kohaselt tuleb liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Liisingueseme väärtus võib olla suurem või väiksem kui see, mida liisinguvõtja liisinguandjale võlgneb. Sellest tulenevalt saab eristada kahte olukorda. Kui liisingueseme tagastamisaegne väärtus ületab liisinguandja kulutuste hüvitamise nõuet, tekib müügikasu. Vastupidisel juhul saab rääkida müügikahjust.

Magistritöö peamiseks eesmärgiks on välja selgitada, kelle kanda jääb müügikahju ning kui on tekkinud müügikasu, siis kellele see kuulub. Viimase puhul taandub küsimus sellele, kas liisinguandja peab müügikasu liisinguvõtjale välja andma. Seda küsimust on käsitletud Eesti õiguskirjanduses üksnes võlaõigusseaduse kommentaarides, kust võib ainult aimata seda, et

¹ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, § 367/3.1.

² Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487...RT I, 29.11.2013, 4.

³ RKTKo 19.04.2006, 3-2-1-29-06 p 23.

⁴ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm Vlj, § 367/3.1.1.

võivad esineda erinevused kasutusrendi ja kapitalirendi - kahe peamise Eestis kasutusel oleva liisingulepingu tüübi - vahel. Lisaks sellele on tööl ka kõrvaleesmärk, milleks on teada saada, milline on liisingulepingu käsitus ühtse tugiraamistiku projekti (*Draft Common Frame of Reference*⁵, DCFR) järgi ning kuivõrd sarnane on liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude aspektist vaadatuna DCFR Eesti õigusega. DCFR on akadeemiline tekst, mis on valminud tänu ulatuslikule teaduslikule uurimistööle ning võiks olla allikaks eraõiguslike probleemide lahendamisel.⁶

Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude teemal on varem kirjutatud bakalaureusetöid, milles on pealiskaudselt käsitletud küll müügikasu väljaandmise võimaluse olemasolu, kuid puudub põhjalik analüüs ja võrdlus meie sarnase õigusruumiga riikide õigusega. Tartu Ülikoolis on 2009. aastal kaitstud magistritöö teemal “Liisinguandja kulude hüvitamise nõue liisingulepingu ülesütlemise korral Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni õiguse kohaselt”,⁷ milles töö autor vaatleb nii liisingulepingu ülesütlemise tagajärgi kui ka aluseid laiemalt ning võrdleb Eesti regulatsiooni Vene Föderatsiooni omaga. Üheski töös ei ole varem süvitsi käsitletud müügikasu ja –kahju jaotumise temaatikat, rääkimata seejuures kasutusrendi ja kapitalirendi eristamisest. Varem kirjutatud töödes ning Eesti õiguskirjanduses üldse puudub täielikult liisingulepingu ja liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude käsitus DCFR järgi.

Töö ülesehitus lähtub järgmisest loogikast. Autori hinnangul sõltub müügikasu ja –kahju jaotumine kahesugustest argumentidest. Ühed tulenevad liisingulepingu olemusest, sh raamatupidamislikust ja maksuõiguslikust käsitlusest, samuti kasutusrendi ja kapitalirendi erinevustest. Teised on seotud liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude põhimõtetega. Seetõttu keskendub töö esimene peatükk liisingulepingu olemusele, millest nähtub erinevate riskide jaotus poolte vahel. See omakorda aitab selgitada seda, miks peaks müügikasu ja –kahju jääma just ühe või teise poole kanda. Liisingulepingu näol on tegemist üsna omanäolise lepinguliigiga, mida kõikides riikides erinevalt Eestist seaduses iseseisva lepinguliigina reguleeritud ei olegi. Samuti on liisingulepingul sarnaseid jooni teiste lepinguliikidega ning eeltoodule lisaks kohalduvad

⁵ C. v Bar, E. Clive (ed.) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline Edition. Sellier, 2009.

⁶ *Ibid*, lk 7.

⁷ J. Abakumova. Liisinguandja kulude hüvitamise nõue liisingulepingu ülesütlemise korral Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni õiguse kohaselt. Magistritöö. Tallinn: Tartu Ülikool 2009.

liisingulepingule ka muude lepinguliikide (praktiliselt omab tähtsust eelkõige krediidilepingute regulatsioon) sätteid. Ka sel põhjusel leiab autor, et tuleb käsitleda liisingulepingu olemust, kuna vastasel korral on keeruline antud teemat hoomata. Töö kõrvaleesmärgist tulenevalt on vajalik anda ülevaade DCFR liisingulepingu käsitlest, mida autor teeb esimese peatüki esimeses alapeatükis.

Eesti liisingulepingu kulutuste hüvitamise nõude regulatsioon tugineb UNIDROIT finantsliisingu konventsioonile⁸ ja Saksa õigusteoorias levinud seisukohtadele.⁹ Samuti nähtub uuema aja Saksa kohtupraktikast, et ka seal on endiselt aktuaalsed liisingulepingu lõpetamisega seotud probleemid.¹⁰ Seetõttu kasutab autor võrdlusena Saksa kohtupraktikat ja õigusteooriat ning UNIDROIT konventsiooni. Kuigi Saksamaal on meile sarnane õigusruum, ei tähenda see seda, et alati oleks võimalik kanda Saksa õiguses levinud seisukohti üle Eesti õigusesse¹¹ ning seepärast vaadeldakse töö esimeses peatükis ka seda, milline on Saksa õiguses liisingulepingu käsitus ning mida saab sealt meile üle võtta. Sama kehtib UNIDROIT konventsiooni kohta. Liisingulepingud on tihedalt seotud raamatupidamise ja maksuõigusega ning Saksamaal kujundavad pooled liisingulepingud teatud viisil just tulenevalt sellest, kuidas maksuõiguslikult soodsam on. See aga erineb Eesti käsitlest. Oluline on aru saada, et teatud riskide jaotus liisingulepingu poolte vahel võib tuleneda maksuõiguslikest põhjendustest ning ei ole juba ainuüksi seetõttu ülekantav Eesti õigusesse. Sellest tuleb juttu töö esimese peatüki teises alapeatükis.

Seejärel selgitab autor (tsiviilõigusliku) kasutusrendi ja kapitalirendi erinevusi, mida on hiljem vaja teada selleks, et analüüsida müügikahju ja –kasu jaotumise erinevust kasutusrendi ja kapitalirendi korral. Autor püüab Saksa õigusest eeskuju võtmise nimel hinnata ka seda, kas meil levinud liisingulepingu tüüpe saab asetada ka Saksamaal levinud liisingulepingutega samasse süsteemi.

⁸ UNIDROIT Convention on International Financial Leasing, sõlmitud Ottawas 28.05.1988. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/instruments/leasing/convention-leasing> (19.03.2014).

⁹ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/2.

¹⁰ vt selle kohta S. Schattenkirchner, Die Entwicklung des Leasingrechts von Mitte 2009 bis Ende 2011. - Neue Juristische Wochenschrift 2012, 4.

¹¹ vt nt K. Sein, Tarbijalemüügilepingu sätete kohaldatavus tarbijast liisinguvõtja ja müüja vahelises suhtes. - Juridica 2012 nr 5, lk 380.

Teises peatükis tuleb käsitlemisele liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude üldregulatsioon, millele – nagu eelpool mainitud – tuginevad samuti müügikasu ja –kahju jaotumise argumendid. Esmalt tuleb selgeks teha, millega on liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude puhul üldse tegemist ning millised kulud kuuluvad hüvitamisele. Olulised põhimõtted on liisinguandja rikastumise keeld ning liisingueseme tagastamisaegse väärtuse arvestamise kohustus. Liisinguandja rikastumise keeld on üks oluline kui mitte kõige olulisem argument müügikasu jaotamisel. Seetõttu on seda ka eraldi käsitletud ning argumendi tugevdamise mõttes on näidatud, et see põhimõte eksisteerib nii Eesti õigusteoorias kui kohtupraktikas. See-eest enim vaidlusi on kohtupraktikas põhjustanud liisingueseme väärtuse arvestamine, sh liisinguandjate tüüptingimuste võimalik tühisus ning liisinguandja kohustus liisinguese parimal viisil võõrandada. Kõige selle foonil on autor püüdnud selgitada ja võrrelda DCFR regulatsiooni.

Müügikasu ja –kahju jaotumine kuulub liisinguandja kulutuste hüvitamise regulatsiooni juurde, kuid leiab eraldi käsitlemist kolmandas peatükis, kus müügikasu ja –kahju jaotumise argumendid konkretiseeritakse. Analüüsitakse võimalikke erinevusi kasutusrendi ja kapitalirendi puhul, mis autori hinnangul seonduvad liisingueseme jääkväärtuse riski kandmisega. Kuna kõikidel juhtudel ei ole võimalik liisingueset võõrandada (liisinguese on hävinud, muutunud kasutuskõlbmatuks või kaotsi läinud) ning liisinguese on sellisteks puhkudeks tavaliselt kindlustatud, tuleb eraldi käsitlemise alla kindlustushüvitise jagamine liisinguandja ja -võtja vahel. Müügikasu ja –kahju jaotumist analüüsitakse eraldi peatükis eeltoodust nähtuval põhjusel – tegemist on spetsiifilise küsimusega, mida on mõistlik vaadelda liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude üldregulatsioonist eraldi. Autori hinnangul on DCFR liiga üldine, et temast oleks abi nii detailse ja liisinguspetsiifilise, rohkem kohtupraktika poolt lahendatava küsimuse lahendamisel. Seetõttu ei sisalda kolmas peatükk enam võrdlust DCFR-ga.

Töö on rajatud järgmistele allikatele. Eesti allikatest on autor kasutanud kohtupraktikat, sh ringkonnakohtute praktikat, ning õiguskirjandust, millest põhilised on võlaõigusseaduse kommentaarid ning Juridica artiklid. Saksa õiguse osas kasutab autor peamiselt Saksa Ülemkohtu (*Bundesgerichtshof*, BGH) lahendeid ning Friedrich Graf von Westphaleni teost “Der Leasingvertrag”.¹² UNIDROIT konventsiooni võrdlusena kasutamisel ei ole piisav üksnes konventsiooni enda tekst ning seetõttu tuleb uurida ka konventsiooni ette valmistavaid

¹² F. Graf v. Westphalen. Der Leasingvertrag. 6. Aufl. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2008.

materjale.¹³ DCFR-ga võrdlemisel on kasutatud DCFR kommentaare ning Andreas Fötschl artiklit “Financial Leasing unter der UNIDROIT-Convention on International Financial Leasing und dem Draft Common Frame of Reference: Eine vergleichende Analyse”.¹⁴ Tegemist on teoreetilise uurimusega, milles analüüsitakse probleeme rohkem suunaga üldiselt üksikule. Samuti on tegemist võrdleva meetodiga, probleemidele otsitakse lahendusi eelkõige Saksa õigusest.

¹³ Need on kättesaadaval UNIDROIT ametlikult kodulehelt www.unidroit.org.

¹⁴ A. Fötschl, Financial Leasing unter der UNIDROIT-Convention on International Financial Leasing und dem Draft Common Frame of Reference: Eine vergleichende Analyse. – European Review of Private Law 2009, No 4.

1. Liisingulepingust üldiselt

1.1 Liisingulepingu mõiste ja olemus

VÕS § 361 sätestab liisingulepingu mõiste – liisingulepinguga kohustub liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme (liisinguese) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja kohustub aga maksma liisingueseme kasutamise eest tasu. Nimetatud sätte aluseks on UNIDROIT konventsioon,¹⁵ mille art 1 lg 1 kohaselt a) liisinguandja sõlmib liisinguvõtja soovil lepingu kolmanda isikuga – müüjaga – ning omandab liisingueseme ja b) liisinguandja sõlmib liisingulepingu liisinguvõtjaga, mille alusel annab liisinguandja omandatud eseme tasu eest kasutamiseks liisinguvõtjale.

Liisingulepingu tunnused on seega eseme kasutusseandmine, tasu maksmine selle eest ning kolmnurksuhte olemasolu. Riigikohus on korduvalt märkinud, et asja omandamisele suunatud lepingud ei ole liisingulepingud, kui lepingu ese kuulub lepingu sõlmimise ajal juba eseme kasutusse andjale ning seda ei omandata esmajoones kasutusse võtja juhiste järgi müüjalt.¹⁶ Nn *sale and lease back* aga kujutab endast majanduslikus mõttes laenu- ja pandilepingu kombinatsiooni ja sellele saab kohaldada liisingulepingu kohta kehtivaid sätteid.¹⁷ *Sale and lease back* suhte puhul omandab liisinguandja liisinguvõtjalt vara liisinguvõtja kredideerimise eesmärgil ning liisib selle vara siis liisinguvõtjale, müüja ja liisinguvõtja langevad kokku.¹⁸ Ka Saksa õigusteoorias on välja toodud, et kuigi puudub liisingulepingule omane kolmnurksuhe, saab seda tüüpi lepingut ikkagi klassifitseerida kui liisingulepingut.¹⁹ Liisinguleping on kestvusleping,²⁰ seetõttu kohalduvadki liisingulepingu lõpetamisel ülesütlemise sätted.

¹⁵ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/2.

¹⁶ RKTko 24.04.2006, 3-2-1-21-06 p 18, RKTko 13.02.2006, 3-2-1-140-07 p 22, RKTko 20.05.2009, 3-2-1-48-09 p 14.

¹⁷ RKTko 13.02.2006, 3-2-1-140-07 p 22.

¹⁸ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.1.

¹⁹ Säcker, F.J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3. 6. Aufl. München: C.H.Beck 2012, Finanzierungsleasing Rn 13. F. Graf v. Westphalen, Thüsing, G. Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke. München: C.H.Beck 2013, Leasing Rn 36.

²⁰ RKTko 28.02.2007, 3-2-1-1-07 p 17.

Liisingulepingut saab majanduslikus mõttes iseloomustada kui investeerimis- ja finantseerimismeetodit. Investeerimismeetod on see põhjusel, et liisinguvõtja oli algselt peamiselt ettevõtja ja investor, kes vajab liisingueset enda majandustegevuses. Finantseerimisega on aga tegemist, kuna liisinguandjal on finantseerija roll, kes annab liisinguvõtjale liisingueseme kasutamisevõimaluse, paiknedes liisinguvõtja ja müüja vahel ning tasudes liisingueseme müügihinna.²¹ Liisinguvõtja ei pea korraga tasuma kogu müügihinna, vaid igakuiseid liisingumakseid, lähtudes reeglist *pay as you earn*. Liisinguvõtja jaoks on eelkõige oluline eseme kasutamisevõimalus ning see, kelle omandis liisinguese õiguslikus mõttes on, on teisejärguline.²²

UNIDROIT konventsiooni autorid leidsid, et finantsliising (*financial lease*) on ebatüüpiline, hübriidleping, mida tuleb eristada sellega sarnanevatest õigussuhetest ning mida tuleb eraldi reguleerida. Leiti, et finantsliisingut eristab teistest sarnastest õigussuhetest eelkõige kaks aspekti. Esiteks on oluline roll, mida liisinguvõtja tehingus mängib – ta valib liisingueseme ja müüja ning ühtlasi kaasneb sellega see, et liisinguandja on küll eseme omanik, kuid tegelikult antakse ese liisinguvõtja kasutusse ja valdusesse, st liisinguandjal justkui ei olegi nagu omaniku huvi, vaid tema huviks on saada oma investeering tagasi. Teiseks, leping liisinguvõtja ja liisinguandja vahel sõlmitakse perioodiks, mis arvestab liisingueseme majanduslikku amortisatsiooni. See tähendab seda, et liisinguvõtja poolt makstavad liisingumaksed ei ole mõeldud mitte üksnes selleks, et tasuda liisingueseme kasutamise eest, vaid tagavad ka liisinguandjale tema algse investeeringu amortisatsiooni. Kuna operatiivliisingule (*operating lease*) ei ole nimetatud kaks tunnust omased ning ta ei ole selles mõttes ebatüüpiline, siis otsustati konventsiooni reguleerimisalast operatiivliising välja jätta. Operatiivliisingu puhul ei kerki ka üles selliseid probleeme nagu finantsliisingu puhul. Näiteks tulenevalt sellest, et liisinguandjal on finantseerija roll, siis ei saa ta reeglina vastutada liisingueseme puuduste eest. Operatiivliisingu puhul see nii ei ole. Samuti ei teki operatiivlepingu puhul erilisi, just kolmnurksuhtega seonduvaid probleeme.²³

²¹ M. Martinek. *Moderne Vertragstypen. Band I: Leasing und Factoring*. München: C.H.Beck 1991, lk 37.

²² *Ibid*, lk 38.

²³ UNIDROIT. *Draft Convention on International Financial Leasing with Explanatory Report*. Rooma, 1987. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1987/study59/s-59-48-e.pdf> (19.03.2014), p-d 32-36.

Seevastu DCFR'i puhul leiti, et vähe on võita sellest, kui reguleerida UNIDROIT konventsioonis reguleeritud finantsliisingulepinguid eraldi üürilepingutest.²⁴ Samas ei saa neid paigutada ka müügilepingute alla, kuna see läheks vastuollu poolte soovide ja kavatsustega. Seetõttu kohaldub finantsliisingulepingutele DCFR raamat IV osa B – *lease of goods*. Kuid arvestatud on finantsliisingu erisuguse iseloomuga ning seetõttu on DCFR-s mõned erisätted finantsliisingu jaoks.²⁵ Eelkõige seondub eriregulatsioon kolmnurksuhtest tulenevate erisustega, sh müüja vastutuse küsimusega. Lisaks vallasasjade üürilepingu sätetele kohalduvad finantsliisingule ka DCFR raamat II (*Contracts and other juridical acts*), raamat III (*Obligations and corresponding rights*) ja raamat IX (*Proprietary security in movable assets*) normid. See kõik kokku moodustab just mitte lihtsalt hoomatava normide kogumiku.²⁶

Segadust võib tekitada raamat IV osa B art 1:101 lg 3, mille kohaselt ei kohaldata osa B-d lepingutele, kus pooled on kokku leppinud omandi üleminekus pärast kasutusõiguse lõppu, isegi juhul, kui pooled on lepingut nimetanud üürilepinguks. DCFR kommentaaride kohaselt käsitleb lõige 3 olukorda, kus pooled on omandiõiguse üleminekus juba kokku leppinud, see ei ole enam ühe või teise poole valikuvõimalus. Levinud näiteks on omandireservatsioon. Selline leping tuleb paigutada müügilepingu mõiste alla.²⁷ Kuid VÕS mõistes liisinguleping võib olla sõlmitud selliselt, et liisingueseme omandiõigus läheb liisinguvõtjale üle siis, kui liisinguvõtja tasub viimase osamakse. “Sellisel juhul sisaldub liisingulepingus edasilükkava tingimusega käsutustehing e kokkulepe omandiõiguse üleandmise kohta liisinguandjale.”²⁸ Seega välistab art 1:101 lg 3 üürilepingu sätete kohaldamisalast sellised lepingud, mis meil vastavad liisingulepingu tunnustele ning üldise DCFR mõtte kohaselt peaksid kuuluma üürilepingute kohaldamisalasse. Art 1:101 lg 4 rõhutab, et üürilepingu sätteid kohaldatakse lepingule, kui leping on sõlmitud finantseerimise eesmärgil, üürileandja on finantseerivaks pooleks või üürnikul on õigus saada asja omanikuks. See säte peab silmas finantsliisingut. Erinevus lõike 3 ja 4 vahel on see, et esimesel juhul on omandiõiguse üleminek algusest peale kokku lepitud ning teisel juhul on

²⁴ *Lease of goods* on DCFR IV osa B 1:101 lg 2 kohaselt leping, millega üks pool (üürileandja) kohustub andma teisele poolele (üürnikule) õiguse ajutiselt kasutada asja üüri eest. Üür võib olla määratud rahas või muul viisil. Mõiste “*goods*” ei hõlma kinnisasju.

²⁵ C. v Bar, E. Clive (ed.) *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR)*. Volume 2. Sellier, 2009, lk 1432.

²⁶ A. Fötschl, lk 661.

²⁷ C. v Bar, E. Clive (ed.). DCFR Volume 2, lk 1430.

²⁸ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.2.1.

üürnikul (liisinguvõtjal) võimalus otsustada, kas ta soovib eset omandada või mitte, kuid omandamise kohustus ei ole lepingu tingimuseks.²⁹

Saksa õiguses ei ole liisinguleping seaduse tasemel iseseisva lepingutüübina reguleeritud. Küll on olemas ulatuslik kohtupraktika, mis on seda tüüpi lepingut kujundanud, eelkõige maksuõigust ja raamatupidamist puudutavate vaidlustega seoses. Olulist rolli on mänginud finantsministeeriumi määrused, milles on kindlaks määratud liisingulepingute maksuõiguslik käsitlemine (nn määrustekohane liising, *das erlasskonforme Leasing*).³⁰

Varasemalt üritati Saksamaal liisinguvõtja asja- ja hinnariski kandmisest lähtudes paigutada liisingulepingut müügilepingu alla, kuid sellest on loobutud ning seda lähenemist toetavad täna üksikud. Sama kehtib ka ettepanekule kvalifitseerida liisinguleping kui laenu- või krediidileping. Seda põhjendati liisingulepingu finantseerimisfunktsiooniga. Rohkem toetajaid on leidnud lähenemine, et liisinguleping on *sui generis* leping, mida ei saagi ühegi seaduses sätestatud lepinguliigina kvalifitseerida. Selle vaate pooldajad on erimeelt selles osas, milliseid – eeskätt üürilepingu - sätteid analoogia korras kohaldada saab.³¹

Eestis on muide leitud, et liisinguleping on üldjuhul ühtlasi ka krediidileping. VÕS § 401 lg 2 sätestab üheselt, et krediidilepingu esemeks võib olla ka liising. Seetõttu kohaldatakse liisingulepingule ka VÕS §-des 397-400 sätestatud. Juhul, kui tegemist on lepinguga - ning reeglina on tegemist just sellise lepinguga - kus liisinguvõtja on tarbija ning liisinguandja sõlmib lepingu oma majandus- või kutsetegevuse raames, on tegemist ühtlasi tarbijakrediidilepinguga ning kohalduvad lisaks tarbijakrediidilepingu sätted.³² Riigikohus on leidnud, et “liisinguandja ei vali üldjuhul ostetavat liisingueset ning tal ei ole muud õiguslikku huvi kui üksnes tagatishuvi krediidi tasumise vastu.” Liisingusuhtega annab võrrelda olukorda, kus liisinguandja toimib üksnes laenuandjana ja liisinguvõtja ostab auto laenuga – müügileping sõlmitakse otse müüja ja laenusaaaja vahel – ja liisinguese panditakse laenu tagamiseks. Liisinguvõtjale ja liisinguandjale tuleb tagada selle olukorraga võimalikult sarnane olukord.³³

²⁹ C. v Bar, E. Clive (ed.). DCFR Volume 2, lk 1431.

³⁰ P. Schlechtriem. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn, 2000, lk 88.

³¹ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 27, 28.

³² P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.8.

³³ RKTko 14.03.2012, 3-2-1-12-12 p 11.

Seoses uue tarbijakrediidi direktiiviga³⁴, millest tulenevad muudatused jõustusid Eestis 01.07.2011,³⁵ viidi BGB § 506 lg-sse 2 sisse muudatused, millega on mõnes mõttes liisinguleping leidnud tee seadusesse. Nimetatud paragrahv reguleerib tarbijalepingute puhul maksete edasilükkamist ning muud finantsabi. BGB § 506 lg 2 defineerib, millised lepingud on muu finantsabi – pooled peavad olema kokku leppinud, et tarbija kohustub lepingueseme omandama või võib majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik nõuda, et tarbija eseme omandaks või peab tarbija lepingu lõppedes kindla summa tasuma (lepingu eseme väärtuse tasuma). Sellised lepingud on liisingulepingud, kuid nad on piiritletud kitsalt, mis toob kaasa selle, et ülejäänud liisingulepingu tüüpide puhul, mis eeltoodud tunnustele ei vasta, ei tagata tarbijale piisavat kaitset.³⁶ Üksikute laenulepingu regulatsiooni sätete kohaldamine ei muuda aga liisingulepingu õiguslikku kvalifikatsiooni.³⁷

BGH praktika kohaselt kohaldatakse liisingulepingutele esmajärjekorras üürilepingu sätteid. Üüriõiguse kohaldamist põhjendatakse sellega, et lepingu ese antakse tasu eest kasutusse, kuid eseme omandiõigus ei lähe üle liisinguvõtjale. BGH toonitab siiski, et liisinguleping erineb tavapärasest üürilepingust. Seda oma finantseerimisfunktsiooni ja sellest tuleneva amortisatsiooniprintsiibi tõttu (vt selle kohta ptk 1.2).³⁸ Liisinguleping on suunatud sellele, et tagada liisinguandjale enda investeerimiskulude täielik amortisatsioon. Selline eesmärgi püstitamine ei ole üürisuhetele omane.³⁹ Mis puudutab aga asja- ja hinnariski (*Sach- und Preisgefahr*) kandmist, siis kujundavad pooled selle tavaliselt lepinguga, võttes eeskuju müügiõigusest. Nimelt annab liisinguandja liisinguvõtjale üle asja- ja hinnariski, käsitledes liisinguvõtjat selles mõttes kui ostjat. Just liisinguvõtjal on ülekaalukalt huvi liisingueseme kasutamise suhtes ja seetõttu on õigustatud sellega seoses üürilepingu sätetest kõrvale kalduda. Seda ka seepärast, et liisinguvõtja ei saa seeläbi ebaproportsionaalselt kahjustada, kuna tal on

³⁴ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ 23.aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ.

³⁵ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus - RT I 2010, 77, 590.

³⁶ vt selle kohta kriitikat S. Schattenkirchner. Die Entwicklung des Leasingrechts von Mitte 2009 bis Ende 2011. – Neue Juristische Wochenschrift 2012 4, lk 197.

³⁷ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 29.

³⁸ *Ibid*, Rn 26.

³⁹ *Ibid*, Rn 30.

tavaliselt võimalik end nende riskide vastu kindlustada.⁴⁰ Asja- ja hinnariski all mõeldakse meile tuttavat juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut, mis on liisingulepingu puhul sätestatud VÕS §-s 364. Saksa õiguses on nimetatud põhimõtte sätestatud müügilepingute regulatsioonis (BGB §-s 446) ning see on üks näide sellest, kus BGH kaldub kõrvale üürilepingu regulatsiooni kohaldamisest.⁴¹

Liisingulepingu olemuse lahti mõtestamisel ongi oluline riskide jaotus liisinguandja ja liisinguvõtja vahel. Liisinguandja roll on eelkõige olla finantseerija ja seetõttu on riskide jaotus erinev võrreldes teiste kasutuslepingutega. VÕS liisingulepingute regulatsioonis leidub mitmeid sätteid, millest nähtub liisinguesemega seotud riskide kandmine liisinguvõtja poolt. Üks neist on eelpool nimetatud juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko üleminek liisinguvõtjale talle liisingueseme üleandmisega. Kuid lisaks tuleneb VÕS § 362 lg-st 3 üldine põhimõte, et liisinguandja ei vastuta liisinguvõtja ees liisingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest. VÕS § 363 sätestab liisinguvõtja kohustused, millest tuleneb, et liisinguvõtja peab tagama liisingueseme korrashoiu.⁴² Liisinguvõtja peaks ka kandma neid riske, mis on seotud tema investeerimisotsustusega (s.o liisingueseme väljavahetamine, omandamine ja hooldus), mis tulenevad eseme kasutusfunktsioonist.⁴³ Liisingulepingule iseloomulik pooltevaheline riskide jaotus aitab liisingulepingut eristada ka teistest temaga sarnanevatest õigussuhetest.

1.2 Liisinguleping raamatupidamises ja maksuõiguses

Liisingulepingu olemust ning riskide jaotust aitab paremini mõista see, kui vaadelda, kuidas käsitletakse liisingulepingut raamatupidamises ning maksuõiguses. Saksa õiguskirjanduses on samuti leitud, et liisingu õigusliku käsitluse juures on oluline, kas ja kuivõrd maksuõiguslik klassifikatsioon mõjutab liisingulepingu tsiviilõiguslikku tõlgendamist.⁴⁴ Käesoleva magistritöö eesmärk ei ole siiski välja selgitada, mida saab raamatupidamisest ning maksuõigusest tsiviilõigusesse üle võtta. Samas on Saksa õiguses liisinguvõtja ja –andja omavahelises suhtes tulude jaotamine ning riskide kandmine seotud just liisingu kajastamisega raamatupidamises ning

⁴⁰ F. Graf v. Westphalen, Thüsing, G, Leasing Rn 16.

⁴¹ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 88.

⁴² P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.2.

⁴³ Martinek, lk 39.

⁴⁴ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 17.

liisingutehingu maksustamisega. Seetõttu tuleb enne selle hindamist, kas liisinguvõtja või – andja kannab müügikahju või saab osa müügikasust, aru saada, kui suurel määral on see mõjutatud raamatupidamislikest või maksuõiguslikest kaalutlustest.

Nii Eestis, Saksamaal kui rahvusvahelisel tasandil lähtutakse nn majandusliku tõlgendamise reeglist (*substance over form, wirtschaftliche Betrachtungsweise*). See tähendab seda, et oluline ei ole mitte tehingu juriidiline vorm, vaid tehingu majanduslik sisu. Maksukohustuse, aga ka raamatupidamiskande aluseks on majandustehing, mingisugune majanduslik sooritus (nt mitte õigus saada liisingumakseid, vaid reaalselt tasutud makse).⁴⁵ Majandusliku tõlgendamise reeglga seondub mõiste majanduslik omand. Majandusliku lähenemise kasutamise põhjus seisneb selles, et makse tuleb maksta võrdselt ja ausalt ning nad ei tohiks sõltuda üksnes sellest, kelle omandis väärtused on. See, kes saab tegelikult kasu, peab maksma makse, s.o tuleb lähtuda majanduslikust omandist ja mitte juriidilisest omandist.⁴⁶ Ka liisingulepingute puhul tuleb seda silmas pidada.

Raamatupidamise seaduse (RPS)⁴⁷ kohaselt peavad raamatupidamise aruanded olema kooskõlas kas Eesti hea raamatupidamistavaga või rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS - *International Financial Reporting Standards*).⁴⁸ Raamatupidamise Toimkond annab välja raamatupidamise seadust selgitavaid ja täpsustavaid raamatupidamisalaseid juhendeid, mis täiendavad Eesti head raamatupidamistava.⁴⁹ Toimkonna juhendid lähtuvad rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest, millest võib teatud juhtudel kõrvale kalduda.⁵⁰ RTJ 9 “Rendiarvestus”⁵¹ tugineb SME IFRS-1 (*International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Entities*).⁵²

⁴⁵ L. Lehis. Maksuõigus. Tallinn: Juura 2012, lk 49.

⁴⁶ T. Wiebelt. Impact of Lease Capitalization on the Development of Accounting Standards: A Theoretical Research. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli Kirjastus 2012, lk 37.

⁴⁷ Raamatupidamise seadus. – RT I 2002, 102, 600 ...RT I, 13.03.2014, 50.

⁴⁸ RPS § 17 lg 1.

⁴⁹ RPS § 32 lg 1, § 3 p 7.

⁵⁰ RPS § 34 lg 1.

⁵¹ Raamatupidamise Toimkonna juhend 9 Rendiarvestus. Arvutivõrgus: <http://www.rmp.ee/raamatupidamine/rtj/> (19.03.2014).

⁵² Varasemalt tuginesid Raamatupidamise Toimkonna juhendid IFRS-le, kuid 2009. a andis Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) välja eraldi standardi väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele. Raamatupidamise Toimkond otsustas enda juhendid viia alates 01.01.2013 kooskõlla SME IFRS-ga. (vt <http://www.easb.ee/index.php?id=588>).

Nimetatud juhendi – nagu ka IAS (*International Accounting Standards*) 17⁵³ - järgi on rent kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.⁵⁴ Selle all mõeldakse kõikvõimalikke õigussuhteid, mis sisaldavad tasulist kasutusõiguse üleandmist.⁵⁵ Seega ei kehti need juhendid kitsalt liisingulepingute kohta. Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.⁵⁶ Rahvusvahelistes standardites nimetatakse kapitalirenti ja kasutusrenti vastavalt *finance lease* ja *operating lease*.⁵⁷

Rendi klassifitseerimisel kasutus – või kapitalirendiks omab tähtsust eelkõige see, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.⁵⁸ Lähtuda tuleb tehingu sisust, mitte juriidilisest vormist.⁵⁹ Raamatupidamises on määravaks just tehingute majanduslik sisu.⁶⁰ RTJ 9 p 9 kohaselt hõlmavad renditava varaga seonduvad riskid mh võimalikke kahjusid vara kasutamata tootmisvõimsusest või kasutuskõlbmatuks muutumisest ning vara kasutamist mõjutavast majanduskeskkonnast tulenevaid riske. Renditava varaga seonduvad hüved hõlmavad eeldatavat tulu teenimist vara majandusliku eluea jooksul, vara väärtuse kasvu ja kasumit vara müügist.

Ette on antud ka kriteeriumid, mille järgi hinnata, kas tegemist on kapitali- või kasutusrendiga. Kriteeriumid viitavad olukordadele, kus põhilised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, mistõttu rendilepingut tuleb lugeda kapitalirendiks. Tegemist ei ole

⁵³ International Accounting Standard 17. Leases. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/docs/consolidated/ias17_en.pdf (19.03.2014).

⁵⁴ RTJ 9 p 6.

⁵⁵ Hennrichs, J. (jt). Münchener Kommentar zum Bilanzrecht. München: C.H.Beck 2013, Rn 324.

⁵⁶ RTJ 9 p 6.

⁵⁷ vt nt SME IFRS p 20.4. IFRS for SMEs. Arvutivõrgus: <http://eifrs.iasb.org/eifrs/sme/en/IFRSforSMEs2009.pdf> (19.03.2014).

⁵⁸ RTJ 9 p 8.

⁵⁹ RTJ 9 p 11.

⁶⁰ B. Epstein. Wiley IAS 2003: Interpretation and Application of International Accounting Standards. Wiley, 2003, lk 519.

ammendava loeteluga. Kriteeriumid on järgnevad: a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule; b) rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest⁶¹ optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda optsiooni kasutab; c) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast⁶², isegi kui omandiõigus ei lähe üle; d) rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus ja e) renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast.⁶³ Mõned nendest kriteeriumidest (nt p a) on leidnud kajastamist ka Saksa liisingumäärustes, kuid teised mitte (nt p d).⁶⁴

Lisaks on toodud näiteid olukordadest, mis koos või eraldi võivad samuti tingida rendi liigitamise kapitalirendiks. Need on järgmised: a) kui rendi katkestamisel rentniku poolt kannab rendileandjale katkestamisest tulenevad kahjud rentnik; b) renditava vara jääkväärtuse õiglase väärtuse muutusest tingitud kasumid ja kahjumid võtab enda kanda rentnik (näiteks vähendatakse rendimakset rendiperioodi lõpus vara müügist saadavate sissetulekute võrra); ja c) rentnikul on võimalus renti rendiperioodile järgnevakts perioodiks pikendada turul kehtivatest rendihindadest tunduvalt madalama hinnaga.⁶⁵ Silmas tuleb pidada seda, et rendi klassifitseerimisel tuleb arvestada kõiki rendilepingust tulenevaid riske ja hüvesid kogumis ning mõningatel juhtudel ei pruugi põhilised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved rentnikule üle minna, kuigi mõni eeltoodud kriteeriumidest on täidetud.⁶⁶

Operatiivliisingu puhul ei ole liisinguandja mitte üksnes õiguslikus mõttes eseme omanik, vaid ta on ka majanduslik omanik (*wirtschaftlicher Eigentümer*). Seevastu finantsliisingu puhul kuulub

⁶¹ Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus (RTJ 9 p 6).

⁶² Majanduslik eluiga on kas: a) periood, mille vältel vara on eeldatavasti majanduslikult kasutatav ühe või enama kasutaja poolt; või b) toodangu või muude sarnaste ühikute hulk, mida üks või enam kasutajat eeldatavasti varast saavad (RTJ 9 p 6).

⁶³ RTJ 9 p 12.

⁶⁴ Graf v. Westphalen, lk 43 Rn 108.

⁶⁵ RTJ 9 p 13.

⁶⁶ RTJ 9 p 14.

liisingueseme majanduslik omand liisinguvõtjale.⁶⁷ See tähendab seda, et formaalselt on küll liisinguandja eseme omanik, kuid liisinguvõtja valdab ja kasutab eset justkui oleks see tema omandis.⁶⁸ Samuti kannab rentnik renditava varaga seonduvaid riske ja hüvesid. Seetõttu erineb ka finantsliisingu ja operatiivliisingu kajastamine bilansis. Finantsliisingu puhul kajastab rendileandja väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (kapitalirendinõue) (RTJ 9 p 18). Majanduslikus mõttes on ta omandi ju kaotanud ning see ei ole enam tema varana kajastatav.⁶⁹ Rentnik kajastab finantsliisingu oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses (RTJ 9 p 32). Sisuliselt saab rentnik endale vara kasutamisest tulenevad majanduslikud hüved valdava osa jooksul vara majanduslikust elueast ning selline tehing peab rentniku bilansis kajastuma, et ettevõtte varade ja kohustuse tase ei oleks kajastatud tegelikust väiksemana (RTJ 9 p 33). Operatiivliisingu puhul kajastab rendileandja väljarenditud vara nii nagu ta kajastab oma teisi varasid (RTJ 9 p 27). Rentnik kajastab bilansis rendimaksed kuluna (RTJ 9 p 37).

Saksamaal kehtiva maksukorralduse seaduse (*Abgabenordnung*⁷⁰) § 39 lg 2 p 1 räägib majanduslikust omandist, mis on majandusliku tõlgendamise reegli üheks väljendusviisiks. Nimelt kui isik, kes ei ole omanik, teostab tegelikku kontrolli kauba üle viisil, et reeglina omanik ei saa kaupa tema kasuliku eluea jooksul mõjutada, siis omistatakse kaup sellele isikule. Omistamine (*Zurechnung*) määrab ära selle, kellel maksukohustus lasub.⁷¹

Selle, kellele kuulub liisingueseme majanduslik omand, määravad Saksamaal ära finantsministeeriumi määrused. Määrustest tuleneb ka liigitamine täieliku amortisatsiooni (*Vollamortisation*) ja osalise amortisatsiooniga (*Teilamortisation*) (finants)liisingulepinguteks.⁷²

⁶⁷ W. Bohl (jt). Beck'sches IFRS-Handbuch. Kommentierung der IFRS/IAS. München: C.H.Beck 2013, § 22 Rn 44.

⁶⁸ Lehis, lk 51.

⁶⁹ Graf v. Westphalen, lk 62 Rn 152.

⁷⁰ Abgabenordnung. Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/ao_1977/gesamt.pdf (20.04.2014).

⁷¹ A. Pahlke, U. Koenig. Abgabenordnung §§ 1 bis 368 Kommentar. München: C.H.Beck 2009, § 39 Rn 8.

⁷² BMF-Schreiben vom 19. April 1971 zur ertragsteuerlichen Behandlung von Leasing-Verträgen über bewegliche Wirtschaftsgüter (Mobilen-Leasing-Erlass), BMF-Schreiben vom 21. März 1972 zur ertragsteuerlichen Behandlung von Finanzierungs-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter (Immobilien-Leasing-Erlass), BMF-Schreiben vom 11. Dezember 1975 zur steuerrechtlichen Zurechnung des Leasing-Gegenstandes beim Leasinggeber (Teilamortisations-Erlass), BMF-Schreiben vom 23. Dezember 1991 zur ertragsteuerlichen Behandlung von Teilamortisations-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter.

Mõlema liigi korral on liisinguandjal nõue soetamiskulude täielikuks amortisatsiooniks (*Anspruch auf volle Amortisation*). Täisamortisatsiooni puhul arvutatakse lepingu kestuse aeg nii, et juba selle aja jooksul kataksid liisingumaksud täielikult liisingueseme soetamiskulud (*full-pay-out-leasing*). Osalise amortisatsiooni (*non-full-pay-out-leasing*) puhul see nii ei ole. Siin kasutatakse erinevaid meetmeid, mis aitavad täisamortisatsiooni siiski saavutada.⁷³

Kui täisamortisatsiooniga lepingu puhul ületab liisingueseme kasulik eluiga fikseeritud liisinguperioodi (*Grundmietzeit*)⁷⁴, siis on selle aja möödudes liisinguvõtjal võimalik liisinguese välja osta (*Kaufoption*), liisingulepingut pikendada (*Verlängerungsoption*) või tagastab ta selle lihtsalt liisinguandjale.⁷⁵ Üldiselt kehtib reegel, et liisinguvõtja on liisingueseme majanduslikuks omanikuks, kui liisingueseme kasulik eluiga ja minimaalne lepingu kestus peaaegu kattuvad. Juhul, kui kasulik eluiga on pikem kui lepingu kestus, kuid liisinguvõtjal on lepingu pikendamise või eseme ostmise optsioon ning optsiooni kasutamisel tuleb üksnes madalat intressi või majanduslikult väga väikest ostuhinda maksta, siis on endiselt liisinguvõtja eseme majanduslikuks omanikuks.⁷⁶ Selleks, et majanduslikku omandit saaks üldse omistada liisinguandjale, peab minimaalne lepingu kestus moodustama 40 – 90% liisingueseme kasulikust elueast. Sellele lisanduvad mitmed kriteeriumid, mis on seotud liisingueseme väärtuse kasvu ja kahanemise riskide kandmisega.⁷⁷

Osalise amortisatsiooni puhul eristatakse esiteks lepinguid, kus liisinguvõtja on liisinguandja nõudmisel kohustatud omandama liisingueseme lepingu sõlmimisel kokku lepitud hinna eest, kusjuures liisinguvõtjal endal ei ole ostuoptsiooni (*Leasingvertrag mit Andienungsrecht des Leasinggebers*). Liisinguvõtjal võib seevastu olla õigus nõuda lepingu pikendamist. Nii liisingueseme n-ö õiguslik kui ka majanduslik omand omistatakse liisinguandjale, kuna tal ei ole kohustust oma õigust maksma panna, vaid ta võib seda teha. Liisinguandjal on võimalus väärtuse kasvuks, liisinguvõtjal aga risk väärtuse languseks.⁷⁸

⁷³ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 6.

⁷⁴ Selle perioodi jooksul ei ole võimalik lepingut korraliselt lõpetada.

⁷⁵ Graf v. Westphalen, lk 3 Rn 6.

⁷⁶ Pahlke/Koenig, § 39 Rn 34.

⁷⁷ vt selle kohta täpsemalt Winnefeld, Rn 250-261.

⁷⁸ Martinek, lk 49.

Teiseks on võimalik lepinguid kujundada viisil, et poolte vahel jagatakse ülejäänud tulu (*Leasingvertrag mit Aufteilung des Mehrerlöses*). Sellisel juhul on liisinguandja kohustatud pärast lepingu lõppemist liisingueseme müüma ning tulu jagatakse poolte vahel. Kui vara müügist saadud hind on väiksem kui liisinguandja kulutuste ja lepingu kehtivuse jooksul tasutud liisingumaksete vahe (*Restamortisation*), peab liisinguvõtja hüvitama liisinguandjale vara müügi hinna ja *Restamortisation*'i vahe.⁷⁹ Näiteks kui liisinguandja kogukulud olid 50 000, liisingumaksed katsid sellest 40 000, vara müügist saadi 8000, siis peab liisinguvõtja tasuma liisinguandjale veel 2000 ($50\,000 - 40\,000 - 8000 = 2000$). Kui vara müügist saadi aga 12 000, siis on 2000 n-ö tulu, mis liisinguandja ja liisinguvõtja vahel jagatakse. Liisinguandja peab saama sellest vähemalt 25 % ning liisinguvõtja maksimaalselt 75 %. Sellisel juhul saab ka liisinguandja väärtuse kasvust kasu ning eseme majandusliku omandi talle omistamine on õigustatud.⁸⁰

Kolmas variant on ülesöeldav leping, kus liisinguvõtja maksab liisinguandjale n-ö lõppmakse (*kündbarer Teilamortisationsvertrag mit Anrechnung des Veräußerungserlöses auf die vom Leasingnehmer zu leistende Schlusszahlung*). Liisinguvõtjal on ülesütlemise õigus alles pärast teatud perioodi ning kohustus maksta liisinguandjale liisingumaksetega katmata summa selliselt, et liisinguandja saaks enda kantud kulud tagasi. Seejuures tuleb arvestada ka liisingueseme võõrandamisest saadavat summat ning seda 90% ulatuses.⁸¹ Sellise lepingu puhul kindlustab liisinguandja endale väärtuse tõusust saadava kasu ning tema on majanduslik omanik.⁸² Määravaks ongi just võimalus väärtuse kasvuks, mitte niivõrd risk väärtuse languseks.⁸³ Samas “kaitseb” liisinguvõtja eeltoodud variantide korral liisinguandjat eseme väärtuse kahanemise eest ning liisinguandjat tuleb ka seetõttu kui eseme majanduslikku omanikku tunnustada.⁸⁴

Tulles nüüd Eesti liisingulepingu maksustamise juurde, tuleb märkida järgmist. Tulumaksuga maksustamisel ei tehta vahet nn tsiviilõiguslikul kapitalirentil ja kasutusrendil (vt ptk 1.3). Tulumaksuseadus ei sisalda nimelt võõrandamise mõistet ja seetõttu võib kasuna vara

⁷⁹ Martinek, lk 50.

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ *Ibid.*, lk 51.

⁸² Winnefeld, Rn 260.

⁸³ *Ibid.*, Rn 261.

⁸⁴ Martinek, lk 51.

võõrandamisest maksustada ka liisingumakseid sõltumata sellest, kas lepingus on kokku lepitud liisingueseme omandiõiguse üleminek või mitte.⁸⁵

Käibemaksuseaduse § 2 lg 5 aga sätestab võõrandamise mõiste. Võõrandamine on kauba valduse üleandmine koos kauba juhusliku hävimise riisikoga ja õigusega kasutada kaupa ning sellega seotud majanduslikke hüvesid omanikuna, sõltumata kauba asjaõiguslikust staatusest. Võõrandamine on ka kauba üleandmine komisjonilepingu alusel ja kauba üleandmine niisuguse tehingu alusel, milles on sätestatud kauba omandiõiguse üleminek kauba lepingujärgsele kasutajale lepingu lõppemise korral. Nimetatud sättest nähtub, et “võõrandamine” on maksuõiguses ja tsiviilõiguses erineva tähendusega.⁸⁶ Tänapäeva arusaam ongi samas see, et sama sõnastusega mõisteid ei pea erinevates seadustes tõlgendama ilmtingimata samamoodi.⁸⁷ Samuti on näha “majandusliku omandi” väljendumist. L. Lehis on märkinud, et Eestis on majandusliku omandi sisustamisel siiski lähtutud üsna formaalsest küljest – omandiõiguse ülemineku fakt on kauba käibe oluliseks tunnuseks ning kõrvalekalle tsiviilõigusest puudutab ainult omandi ülemineku aega.⁸⁸ Seega kuulub KMS § 2 lg-s 5 sätestatud võõrandamise mõiste alla kapitalirent, mida maksustatakse nagu järelmaksuga müüki.⁸⁹ Kui liisingulepingus ei ole aga ette nähtud kauba omandiõiguse üleminekut (kasutusrent), siis on tegemist teenuse osutamisega ja käibemaksu arvestatakse perioodiliselt liisingumaksetelt.⁹⁰ Paljudes riikides aga hõlmaks majanduslik omand ka näiteks soodustingimustel väljaostuõigusega liisingut ning liisingut, kus liisingueseme kasulik tööiga ja lepingujärgne kasutusperiood on enam-vähem võrdsed.⁹¹ See tähendab, et teatud tüüpi meie kasutusrendid võiksid olla maksustatavad samamoodi nagu kapitalirentki järelmaksuga müügina. Käibemaksuga ei maksustata liisinguintressi ning seda sõltumata sellest, kas sõlmitud on kasutusrendileping või kapitalirendileping.

⁸⁵ Lehis, lk 187.

⁸⁶ Maksuõiguses kasutataksegi tsiviilõiguse mõisteid tihti teises tähenduses.

⁸⁷ V. Lopman. Majandusliku lähenemise põhimõtte eesti maksuõiguses. - Juridica 2005 nr 7, lk 490.

⁸⁸ Lehis, lk 300.

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid*, lk 301.

⁹¹ *Ibid*, lk 300.

Eeltoodust nähtub, et Saksamaa käsitus erineb rahvusvahelistes standardites tooduga selle poolest, et erinevalt viimastest on liisinguandja sageli ka liisingueseme majanduslikuks omanikuks. Seejuures on erinevalt rahvusvahelistest standarditest peamiseks kriteeriumiks kasu jaotumine liisinguandja ja liisinguvõtja vahel pärast fikseeritud lepinguaega.

1.3 Kasutusrent ja kapitalirent

Eesti tsiviilõigusosalases õiguskirjanduses ja kohtupraktikas räägitakse kahest liisingulepingu tüübist – kasutusrendist ja kapitalirendist. Mõlemad kuuluvad ka VÕS §-s 361 sätestatud liisingulepingu mõiste alla.⁹² Siin ei mõelda nende all aga raamatupidamises silmas peetavaid operatiivliisingut ja finantsliisingut, vaid kapitalirenti ja kasutusrenti eristatakse selle järgi, kas omandiõigus läheb liisinguvõtjale üle või mitte. Ka võlaõigusseaduse eelnõu autorid leidsid, et just nendel kahel viisil võib liisinguleping olla konstrueeritud.⁹³ Raamatupidamise seisukohast ei ole aga oluline mitte vara omandiõiguse üleminek liisinguvõtjale, vaid see, kas liisinguvõtja saab endale sisuliselt vara kasutamisest tulenevad majanduslikud hüved valdava osa jooksul vara majanduslikust elueast, nagu ütleb RTJ 9 p 33. Segadus mõistetega on üle tulnud ilmselt varem kehtinud “Kapitalirendi maksustamise korrast”, kus kapitalirendi oluliseks tunnuseks oli “lepingu objektiks oleva põhivara omandiõiguse üleminek rendisuhte lõppemisel rendileandjalt rentnikule lepingus fikseeritud hinnaga.”⁹⁴ Selline määratlus oli äärmiselt kitsas ning paljud oma olemuselt kapitalirendilepingud jäid selle alt välja.⁹⁵

Kapitalirendi tüüpi liisingulepingu puhul on leping suunatud liisingueseme liisinguvõtja poolt omandamise finantseerimisele. Pooled lepivad kokku, et liisinguperioodi lõppedes läheb omandiõigus liisinguesemele üle liisinguvõtjale või tekib liisinguvõtjal kohustus vara kokkulepitud jääkväärtuse tasumise eest omandada.⁹⁶ Liisinguandja krediteerib liisinguvõtjat liisingueseme omandamiseks vajalike kulutuste ulatuses. Liisinguandja kantud kulutused hüvitatakse osamaksetena liisinguperioodi jooksul, mitte kohe. Kapitalirendileping on seega oma

⁹² P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.2.

⁹³ Võlaõigusseaduse eelnõu 116 SE seletuskiri. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 (19.03.2014).

⁹⁴ Rahandusministri 31.03.1994 määrus nr 74 kapitalirendi maksustamise kohta, kapitalirendi maksustamise kord lg 1.

⁹⁵ vt selle kohta kriitikat Polman, D. Liisingu raamatupidamis- ja maksuarvestus. – Juridica 1998, nr 9, lk 468.

⁹⁶ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.2.

olemuselt krediidileping. Lisaks maksab liisinguvõtja liisinguandjale intressi, mis on tasu tema krediidi eest.⁹⁷ Krediidiks on antud juhul siis liisingueseme omandamiseks kantud kulutused, reeglina ostuhind ulatuses, milles see ületab liisinguvõtja omafinantseeringut.

Kapitalirendi tüüpi liisingulepingut võib olla keeruline eristada järelmaksukohustusega müügilepingust, kuna ka siin tasutakse osamakseid ning ostuhinnalt arvestatakse tihti intressi⁹⁸, samuti lepatakse sageli kokku omandireservatsioon, mille puhul läheb omandiõigus üle viimase osamakse tasumisega. Neid kahte lepingut on võimalik kahe kriteeriumi abil eristada. Esiteks esineb kapitalirendi puhul kolmnurksuhe, mida müügilepingu puhul ei esine.⁹⁹ Ka omandab järelmaksuga müügi puhul reeglina ostja müüjalt eseme, mis on juba müüja omandis, s.o ta ei määra, millist vara kelle käest soetada. Teiseks ei vastuta mitte liisinguandja liisingueseme puuduste eest, vaid müüja.

Kasutusrendi tüüpi liisingulepingu puhul ei ole liisinguvõtjal liisingueseme omandamise kohustust. Selle lepingu eesmärgiks on võimaldada liisinguvõtjal liisingueset lepinguperioodil kasutada. Liisinguvõtjal võib olla liisingueseme väljaostmise õigus kokkulepitud väljaostuhinna eest.¹⁰⁰ Sarnaselt kapitalirendile soovib liisinguandja ka kasutusrendi korral saada tagasi liisingueseme maksumuse, kuid kui kapitalirendi korral saab liisinguandja selle tagasi liisingumaksete (või lisaks kokkulepitud jääkväärtuse tasumise) kaudu, siis kasutusrendi korral saab liisinguandja osa maksumusest tagasi liisingueseme talle tagastamise teel.¹⁰¹

Kasutusrendi lõppedes pakuvad liisinguandjad liisinguvõtjale mitmeid võimalusi. Näiteks on võimalik jätakata eseme kasutamist, pikendades liisingulepingut; tagastada sõiduk tagasiostjale (näidatud tagasimüügilepingus); vahetada ese uue vastu ja leida vanale ostja; omandada sõiduk, tasudes jääkväärtuse.¹⁰² Kasutusrendile sarnanevad üüri- ja rendilepingud ning neid ei ole alati

⁹⁷ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.2.1.

⁹⁸ Sellisel juhul vastab järelmaksuga müügileping oma olemuselt ka krediidilepingu tunnustele, kuna ostuhinnale lisandub intress (vt RKTko 13.04.2010, 3-2-1-24-10 p 12).

⁹⁹ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.8.2.

¹⁰⁰ *Ibid*, § 361/ 3.2.2.

¹⁰¹ DNB liisingulepingu üldtingimused. Arvutivõrgus: https://www.dnb.ee/static/files/321.LIISINGULEPINGU%20ÜLDTINGIMUSED_01%20%2009%2012MM.pdf (20.04.2014), p 1 kasutusrendi ja kapitalirendi mõiste.

¹⁰² Swedbank: www.swedbank.ee/private/credit/leasing/car?language=EST.

lihtne üksteisest eristada. Näiteks ka ühes 2012. a tsiviilasjas jõudsid maakohus ja ringkonnakohus erinevatele järeldustele selles osas, kas tegemist on kasutusrendi tüüpi liisingulepinguga või üürilepinguga. Kostja tugines sellele, et kuna lepingutes ei olnud pooled kokku leppinud intressi määras, polnud märgitud sõidukite soetamisväärtus ning lepingutest ei tulenenud ka kostja kohustus hüvitada lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel hagejale sõidukite omandamise kulud, ei saa olla tegemist liisingulepinguga. Segasemaks muutis olukorra see, et hageja oli omandanud sõidukid kostjalt endilt ehk et tegemist oli *sale and lease back* lepinguga. Ringkonnakohtu hinnangul omas tähtsust esiteks see, et liisinguesemete omandamine toimus liisinguvõtja algatusel. Teiseks on oluline spetsiifiline riskijaotus poolte vahel ning ringkonnakohtu arvates nähtus lepingu punktidest just liisingulepingule omane vastutusrežiim, mis ei olnud üürilepingule kohane.¹⁰³ Seega aitab kasutusrenti kõige paremini üüri- ja rendilepingutest eristada kolmnurksuhte olemasolu ning riskide jaotus. Eristamise aluseks ei ole asjaolu, kas liisinguvõtjal on õigus ese omandada, kuna ka üüri- ja rendilepingu puhul võivad pooled kokku leppida, et üürnikul/rentnikul on väljaostuoptsioon.¹⁰⁴

Õiguskirjanduses on käsitletud ka küsimust, kas kasutusrendileping on samuti krediidleping. VÕS § 401 lg 1 kohaselt on krediidleping leping, millega üks isik (krediidiandja) kohustub andma teise isiku (krediidisaaaja) käsutusse rahasumma (krediit), krediidisaaaja aga kohustub krediidi kasutamise eest maksma tasu ja lepingu lõppemisel krediidi tagasi maksma. Nimetatud paragrahvi mõttes ei ole tavalised rendilepingud krediidlepingud, kuid lõige 2 sätestab, et liising võib olla krediidlepingu esemeks. Uue tarbijakrediidi direktiivi ülevõtmise eelnõu seletuskirja kohaselt laiendatakse kasutusrendile kogu VÕS 22. ptk 2. jao sätteid, välja arvatud VÕS §-s 411 sätestatud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise võimalust. Ennetähtaegse tagasimaksmise regulatsioon ei ole kasutusrendi tüüpi liisingulepingutele olemuslikult mõistlikult kohaldatav.¹⁰⁵ Siit nähtub, et ka seadusandja tunnustab kasutusrendi tüüpi liisingulepingut krediidlepinguna.

Kasutusrendi puhul ei maksa liisinguvõtja liisinguandjale liisinguperioodi jooksul liisingueseme omandamise kulusid täielikult tagasi, vaid üksnes liisingueseme lepingu lõppemise hetkeks kokku lepitud jääkväärtust ületavas osas. Liisinguese jääb lepingu lõppemisel liisinguandjale ning

¹⁰³ TlnRnKo 31.10.2012, 2-10-4105.

¹⁰⁴ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.8.2.

¹⁰⁵ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus eelnõu 761 SE III seletuskiri. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems2&emshelp=true&eid=1033413&u=20140503145436> (20.04.2014).

moodustab osa tagasimakstavast krediidist. Liisinguvõtja maksab ikkagi tasu sellise krediidi võimaldamise eest, s.o tasub intresse.¹⁰⁶ Intressi arvestatakse üldjuhul tagasimaksmata liisingueseme omandamise kulude osalt. Kui intressi maksmise kohustust ei oleks, poleks tegemist ka krediidilepinguga.¹⁰⁷ Samas on liisingulepingu tunnuseks tasu maksmine liisingueseme kasutamise eest ning ilma selleta ei oleks nagunii tegemist liisingulepinguga. Riigikohus on samuti mitmes lahendis toonud välja, et liisingulepingud on krediidilepingud VÕS § 401 lg 1 mõttes, tegemata seejuures eristust kapitali- ja kasutusrendi vahel.¹⁰⁸

Vaadates liisinguandjate kodulehti, siis nähtub sealt, et kolmas pakutav liisinguvariant on järelmaks. Järelmaks (või järelmaks jäägiga) on mõeldud juhtudeks, kui isik soovib liisida kasutatud sõidukit, mille müüjaks on eraisik.¹⁰⁹ Tegemist on sisuliselt kapitalirendiga, kuna liisinguperioodi lõppedes saab liisinguvõtja liisingueseme omanikuks. Erisus kapitalirendi ja järelmaksu vahel on maksuõiguslik – liisingueset müüakse kas koos käibemaksuga (kapitalirent) või ilma (järelmaks).

Kapitalirent tsiviilõiguslikus mõttes on väga kitsas mõiste, tähistades üksnes sellist lepingut, kus liisinguvõtjal on liisingueseme omandamise kohustus. Lisaks ei kattu ta ka raamatupidamises kasutusel oleva kapitalirendi mõistega. Majanduslik omand läheb erinevalt Saksa süsteemist üle liisinguvõtjale, kuna kõiki liisinguesemega seotud riske ja hüvesid kannab liisinguvõtja. Kasutusrendi korral ei pruugi liisingueseme majanduslik omand iga kord liisinguvõtjale üle minna, kuna liisinguandja kanda jääb samuti teatud riskide ja hüvede kandmine. Seda tuleks aga ilmselt iga lepingu korral lähtuvalt lepingutingimustest eraldi hinnata. Samas, nagu nähtus Saksa süsteemist, siis see, et liisinguvõtjale ei lähe liisingueseme majanduslik omand üle, ei tähenda seda, et tegemist ei oleks finantsliisinguga.

¹⁰⁶ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 361/3.2.2.

¹⁰⁷ *Ibid*, § 361/3.6

¹⁰⁸ RKTkm 06.11.2013, 3-2-1-122-13 p 17, RKTko 14.03.2012, 3-2-1-12-12 p 11.

¹⁰⁹ vt nt <http://www.seb.ee/laen-ja-liising/liising/soidukiliising>.

2. Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude regulatsiooni üldpõhimõtted

2.1 Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude olemus ja hüvitatavad kulud

VÕS § 367 lõikest 1 tuleneb liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue, millele annavad sisu ka sama paragrahvi lõiked 2 ja 3. VÕS § 367 kohaldub põhimõtteliselt kõigi liisingulepingu ülesütlemise juhtude korral.¹¹⁰ Kohtupraktikas on esinenud vaidlusi selle üle, kas VÕS §-s 367 sätestatu kohaldub ka olukorras, kus pooled lõpetavad liisingulepingu kokkuleppega ning kas selles kokkuleppes on lubatud VÕS §-s 367 sätestatust kõrvale kalduda. Juhul, kui pooled lõpetavad lepingu kokkuleppel, saab lähtuda VÕS §-st 367, kui pooled ei lepi lepingu lõpetamisel teisiti kokku.¹¹¹ Kui pooled lepivad teisiti kokku ja see kokkulepe ei ole kooskõlas VÕS §-s 367 sätestatuga, siis eelduslikult ei peaks § 367 kohalduma.¹¹² Kuna poolte kokkulepe võib sisaldada tüüptingimusi, mis võivad olla tühised, siis ei ole VÕS § 367 kohaldamine ka sel juhul siiski välistatud. Kohaldatakse tühise tüüptingimuse asemel ju seaduses seda liiki lepingu kohta sätestatut (VÕS § 41).

Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõuet käsitletakse meil sisuliselt kui krediidi tagasimaksmise nõuet. Kuna liisinguandja on reeglina krediidiandja, kes soovib liisingumaksete kaudu saada tagasi krediidisumma koos intressiga, siis peab liisinguvõtja liisingulepingu erakorralise ülesütlemise korral kogu veel tagastamata krediidisumma liisinguandjale tagasi maksuma.¹¹³ VÕS § 367 lg-st 1 tuleneb, et liisingulepingu ülesütlemise korral peab liisinguvõtja hüvitama liisinguandjale kõik kulud, mida liisinguandja kandis seoses liisinguesemega, eelkõige liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud selles ulatuses, milles need ei ole kaetud juba tasutud liisingumaksetega. Nende kulude kindlakstegemisel lähtutakse VÕS § 367 lg 2 järgi liisinguvõtja poolt pärast ülesütlemist tasuda jäänud liisingumaksete summast, millest arvatakse maha lepingust tulenev intress ja muud summad, mis ei seonu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega. Seega peaks liisinguvõtja pärast liisingulepingu

¹¹⁰ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm Vlj, § 367/1.

¹¹¹ RKTko 09.12.2008, 3-2-1-124-08 p 13.

¹¹² vt nt RKTko 06.02.2013, 3-2-1-182-12 p 11.

¹¹³ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm Vlj, § 367/3.2.

ennetähtaegset ülesütlemist üldjuhul veel tasuma võlgnetavad liisingumaksed miinus intress ja kulud, mis ei ole seotud liisingueseme omandamisega (nt kindlustuskulud). Intressi kui tasu krediidi kasutamise eest tuleb tasuda üksnes aja eest, mil krediiti reaalselt kasutati, st liisinguandjal ei ole liisingulepingu ennetähtaegse lõpetamise korral õigust kogu lepingu järgi loodetud intressitulule.¹¹⁴ Loomulikult kohustub liisinguvõtja tasuma ka enne lepingu ülesütlemist tekkinud võlgnevused (liisingumaksete, viiviste ja kindlustusmaksete võlgnevused).

VÕS § 367 aluseks on osaliselt UNIDROIT konventsiooni art 13 lõiked 2-6 ning Saksa õigusteoorias levinud seisukohad.¹¹⁵ Konventsiooni art 13 näeb liisinguvõtja rikkumise puhul ette kahesugused tagajärjed. Üheks neist, mida liisinguandja võib kasutada ainult olulise lepingu rikkumise korral, on lepingu lõpetamine. Pärast lepingu lõpetamist on liisinguandjal õigus saada tagasi liisingueseme valdus (art 13 lg 2 p a) ning saada hüvitist ulatuses, mis asetaks liisinguandja olukorda, milles ta oleks olnud, kui liisinguvõtja oleks lepingut nõuetekohaselt täitnud (art 13 lg 2 p b).

Konventsiooni art 13 lg 2 p-st b tulenev liisinguandja õiguskaitsevahend liisinguvõtjapoolse olulise lepingurikkumise korral on sisuliselt kahju hüvitamise nõue. Võrdluseks - sätestab ju VÕS § 127 lg 1 kahju hüvitamise eesmärgi, milleks on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Konventsiooni art 13 lg 2 taga on arusaam sellest, et liisinguandjal on kitsalt finantseeriya roll ning kui liisinguvõtja ei täida oma kohustusi, siis leiab liisinguandja end majanduslikult halvast olukorrast, kusjuures tal endal ei ole seejuures mingit süüd. Eriti keeruliseks võib liisinguandja olukord kujuneda siis, kui liisinguesemeks on spetsiaalselt selle konkreetse liisinguvõtja soove arvestav varustus, nt tehasetehnika vms. Ostjate ring on piiratud ning samuti ei saa suure tõenäosusega selle eest nii head hinda. See toob kaasa selle, et liisinguandja ei saa oma finantseeringust oodatud tulu. Soovis liisinguandja saada tagasi ju nii oma esialgse kapitalipaigutuse kui ka teenida kasumit selle pealt.

Asetamine liisinguandja olukorda, milles ta oleks olnud, kui liisinguvõtja oleks lepingut nõuetekohaselt täitnud, tähendab konventsiooni selgituste kohaselt seda, et kui arvestada kõiki

¹¹⁴ RKTko 19.04.2006, 3-2-1-29-06 p 24.

¹¹⁵ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/2.

tulusid ja kulusid, siis peaks liisinguandja olema sellises olukorras nagu siis, kui ta oleks saanud kõik lepinguga ette nähtud liisingumaksed. Põhimõtteliselt peaks liisinguandja konventsiooni autorite arusaama kohaselt olema õigustatud hüvitisele, mis vastab saamata jäänud tulevaste liisingumaksete diskonteeritud väärtusele.¹¹⁶ Diskonteerimine on tulevikus tekkivate tulude (ja ka kulude) nüüdisväärtuse leidmine.

Kuigi VÕS §-s 367 sätestatud liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude regulatsiooni järgi ei ole liisinguandja õigustatud saama veel tasumata liisingumaksete intressiosasid, vaid üksnes põhi- ehk kapitaliosa liisingumaksest, ei tähenda see, et liisinguandja ei võiks neid saada muul alusel. Kui liisinguvõtja rikub oma kohustusi, on liisinguandjal võimalik kasutada VÕS §-s 101 sätestatud õiguskaitsevahendeid. Liisinguandja võib esitada ka §-s 115 sätestatud kahju hüvitamise nõude. Liisinguandjale võib lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral tekkida kahju näiteks saamata jäänud intressitulu näol. Hüvitamisele kuuluva kahju suuruse määramiseks tuleks sellisel juhul kindlaks teha tulevaste intressimaksete hetkeväärtus kahju hüvitamise hetkel.¹¹⁷ Tarbijaga sõlmitud lepingu korral see seisukoht siiski ei kehti. VÕS § 416 lg 3 kohaselt kui krediidiandja ütleb lepingu üles, vähendatakse vastavalt kõigi tarbija poolt krediidi tagasimaksmiseks ja krediidi kogukulu kandmiseks tehtavate maksete tasumata kogusummat krediidi kasutamata jätmise ajale langeva intressi ja tarbijale langevate kulude võrra. VÕS §-st 421 tulenevalt on see säte tarbijast krediidivõtja kasuks imperatiivne. Tarbijakrediidilepingust liisingulepingu ülesütlemisel tuleb lähtuda paralleelselt nii VÕS § 416 lg-st 3 kui VÕS § 367 lg-test 1 ja 2. Liisingulepingus tarbijaga ei saa ette näha nimetatud sätetega võrreldes tarbijale kahjulikumaid tingimusi.¹¹⁸

Saksa õiguses eristatakse seoses liisingulepingu lõppemisega kahte olukorda. Nagu juba selgitatud, siis määrustekohaseid liisingulepinguid iseloomustab fikseeritud liisinguperiood, mis peab moodustama 40-90% liisingueseme kasulikust elueast. Pärast fikseeritud liisinguperioodi lõppemist on võimalik leping korraliselt üles öelda, s.o enne seda tuleb kõne alla üksnes

¹¹⁶ UNIDROIT. Committee of Governmental Experts for the Preparation of a Draft Convention on International Financial Leasing. Study LIX – Doc 26. Rooma 1986. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1986/study59/s-59-26-e.pdf> (19.03.2014), lk 72, p 137.

¹¹⁷ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.7.

¹¹⁸ RKTko 28.02.2007, 3-2-1-1-07 p 25.

erakorraline ülesütlemine¹¹⁹, mille sagedasemaks põhjuseks on liisinguvõtjapoolne maksetega hiline mine. Täisamortisatsioonilepinguid sõlmitakse reeglina tähtajaliselt, osalise amortisatsiooniga lepinguid aga tähtajatult.¹²⁰ Eestis kujundavad pooled liisingulepingud selliselt, et kõne alla tuleb üksnes erakorraline ülesütlemine VÕS § 196 mõttes. Liisingulepingud sõlmitakse tähtajaliselt ilma korralise ülesütlemise õiguse ta ning seetõttu VÕS §-s 195 sätestatud korralist ülesütlemist ei kasutata. Tähtajatu liisinguleping ei oleks eriti praktiline valik,¹²¹ kuigi tähtajatute liisingulepingute sõlmimine ei ole välistatud, nagu ei ole välistatud ka VÕS § 367 regulatsiooni kohaldamine korralise ülesütlemise puhul. Eesti kontekstis on oluline siiski eelkõige liisingulepingu erakorraline ülesütlemine.

Seoses korralise ülesütlemisega tunnustab Saksa kohtupraktika liisinguvõtja kohustust täielikuks amortisatsiooniks (*Pflicht zur vollen Amortisation*, nimetatakse ka *Ausgleichsanspruch*). Kuulub ju iga finantseeringu olemuse juurde see, et finantseerija saab oma paigutatud kapitali tagasi. Isegi juhul, kui liisingulepingus ei ole pooled kokku leppinud, kuidas täpselt täielik amortisatsioon saavutada, tuleneb juba liisingulepingu kui krediitilepingu olemusest vastav nõue.¹²² Liisingulepingu erakorralise ülesütlemise korral on liisinguandjal (ja ka liisinguvõtjal, kui liisinguandja on pool, kes lepingut rikub) õigus nõuda kahju hüvitamist täitmise asemel BGB §-de 280 ja 281 järgi (need sätted on olnud allikaks VÕS §-le 115¹²³). Kehtib üldine kahju hüvitamise põhimõte, et liisinguandja tuleb asetada olukorda, milles ta oleks olnud, kui lepingut oleks nõuetekohaselt täidetud.¹²⁴ Tegelikult on ka korralise ülesütlemise korral liisinguandja kahjunõue täitmishuviga (*Erfüllungsinteresse*, positiivse kahju hüvitamise nõue) piiratud.¹²⁵ Ka erakorralise ülesütlemise korral on liisinguvõtja endiselt kohustatud tagama liisinguandjale täieliku amortisatsiooni. Hüvitise suuruse määramisel tuleb arvesse võtta neid kulusid, mida liisinguandja seoses lepingu varasema lõppemisega kandma ei pidanud.¹²⁶

¹¹⁹ Graf v. Westphalen, lk 498 Rn 1.

¹²⁰ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 124.

¹²¹ O. Jänes. Liisingulepingu lõpetamine. – MaksuMaksja 2009, nr 3.

¹²² Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 127.

¹²³ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, § 115/2.

¹²⁴ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 141.

¹²⁵ Graf v. Westphalen, lk 520 Rn 54.

¹²⁶ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 141.

Saamata jäänud intressitulu osas tuleb märkida järgmist. VÕS § 367 lg 2 järgi saab liisinguandja nõuda liisingumakseid, millest on maha arvatud intress, kuid VÕS § 115 järgi oleks võimalik nõuda ka saamata jäänud intressitulu (vt ülalt), kui liisingulepingu ülesütlemine on põhjustatud liisinguvõtjapoolsest lepingu rikkumisest. Kuna Saksa käsitus lähtub sellest, et tegemist on kahju hüvitamise nõudega, saab viimasel juhul liisinguandja nõuda ka saamata jäänud intressitulu.¹²⁷ Arvestada tuleb erinevate lepingutüüpide eripärasid, nt seda, kas teatud aja möödudes oleks liisinguvõtjal nagunii tekkinud lepingu ülesütlemise õigus. BGH praktikast võibki leida selle olukorra kohta põhjendusi, mis seonduvad sellega, et liisingulepingule kohalduvad eelkõige üürilepingu sätted. Liisinguvõtjat ei saa koormata vastusooritusega, s.o intressi maksmisega, selle aja eest, mil ta tegelikult enam liisingueset kasutada ei saa. Lisaks kuna liisinguandja saab finantseeringu varem tagasi on tal võimalik seda kuhugi mujale paigutada ja seeläbi tulu saada.¹²⁸

DCFR üürilepingu regulatsioon näeb küll ette mõned erisätted finantsliisingu kohta, kuid eraldi ei ole reguleeritud liisinguandja kulutuste hüvitamise nõuet selliselt nagu meil. DCFR IV.B. 6. peatükis on reguleeritud üürileandja õiguskaitsevahendid, mis täiendavad ning kohati kalduvad kõrvale raamat III 3. peatükis sätestatud üldistest õiguskaitsevahenditest.¹²⁹ Artikkel III.- 3:502 lg-st 1 tulenevalt võib liisinguandja liisingulepingu üles öelda, kui liisinguvõtja poolne rikkumine on oluline (*fundamental*). Ülesütlemisel tuleb liisinguvõtjal liisinguese liisinguandjale tagastada. See tuleneb artiklist IV.B. – 5:109.¹³⁰

Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõudele kõige lähedasemad on DCFR-s üldised kahju hüvitamist reguleerivad sätted. Nii tuleneb art III. – 3:701 lg-st 1 õigus nõuda kahju hüvitamist ning kahju suuruse osas kehtib artiklis III. – 3:702 sätestatud põhimõte. Nimetatu kohaselt on liisinguandja õigustatud saama summa, mis paneb ta võimalikult lähedale olukorrale, milles ta oleks olnud, kui liisinguvõtja oleks oma kohustusi nõuetekohaselt täitnud. Üürilepingu regulatsiooni kommentaaride kohaselt on üürileandjal seega õigus nõuda üüri kuni ülejäänud üüriperioodi lõpuni, s.o tähtajalise üürilepingu puhul kuni tähtaja saabumiseni ning tähtajatu

¹²⁷ BGH 10.10.1990 – VIII ZR 296/89, NJW 1991, 221.

¹²⁸ BGH 19.03.1986 – VIII ZR 81/85, NJW 1986, 1746, p 3b.

¹²⁹ C. v Bar, E. Clive (ed.). DCFR Volume 2, lk 1569.

¹³⁰ *Ibid*, lk 1570.

üürilepingu puhul kuni ajani, mil üürnikul oleks tekkinud leping korraliselt üles öelda.¹³¹ Seejuures ei tehta siin mingit eristust üürilepingu ja liisingulepingu vahel.

Oluline põhimõte liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel tuleneb VÕS § 367 lg-st 3. Nimetatud säte näeb ette, et kui liisinguese jääb pärast liisingulepingu ülesütlemist liisinguandja omandisse, tuleb liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Sätte eesmärk on vältida liisinguandja rikastumist liisingulepingu ülesütlemise korral (vt ptk 2.2). Säte toob kaasa selle, et liisinguandja ei saa nõuda kulutuste hüvitamist osas, milles kulutusi katab liisinguandja omandisse jääv liisingueseme väärtus. Samasugune põhimõte kehtib ka Saksa õiguses ning seda nii korralise kui erakorralise ülesütlemise puhul.¹³² Saksa kohtupraktikast on teada juhtum, kus liisinguandja tüüptingimuste kohaselt tuli liisingueseme võõrandamisest saadavat tulu arvestada üksnes 90% ulatuses. BGH asus seisukohale, et selline tüüptingimus on liisinguvõtjat ebamõistlikult kahjustav ja seetõttu tühine.¹³³

Kuigi konventsiooni tekstist ei tulene otseselt liisingueseme väärtuse arvestamise kohustus, siis võib seda siiski järeldada nii konventsiooni mõttest kui ka konventsiooni materjalidest. Konventsiooni loomise käigus avaldas näiteks Austria valitsus arvamust, et art 13 lg 2 p-s b (siis veel art 11 lg 2 p b) mainitud hüvitise puhul peaks olema selgelt öeldud, et liisingueseme väärtust tuleb arvesse võtta.¹³⁴ See tähendab, et vaidluse all ei olnud see, kas liisingueseme väärtust arvestada, vaid see, kas see peaks ka selgelt kirjas olema. Liisinguandja nõue oli alguses sõnastatud selliselt, et arvesse tuleb võtta seda summat, mida liisinguandja saab liisingueseme majanduslikult mõistlikult võõrandamisest või uuesti kasutusse andmisest.¹³⁵ Silmas tuleb pidada seda, et tegemist on rahvusvahelise dokumendiga, mis ei saagi olla väga detailne ning ka selle autorid jõudsid lõpuks seisukohale, et parem on sõnastada konventsiooni tekst üldiselt, andes üksnes põhimõtted. Arvestades art 13 lg 2 p b sõnastust, siis tuleb paratamatult liisingueseme

¹³¹ C. v Bar, E. Clive (ed.). DCFR Volume 2, lk 1570.

¹³² Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 132.

¹³³ BGH 26. 6. 2002 - VIII ZR 147/01, NJW 2002, 2713. Teatud tüüpi liisingulepingu puhul on Saksamaal siiski lubatud üksnes 90% ulatuses liisingueseme väärtust arvestada.

¹³⁴ UNIDROIT. Tentative draft uniform rules on the *sui generis* form of leasing transaction. Study LIX – Doc 8. Rooma 1979. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1979/study59/s-59-08-e.pdf> (19.03.2014), lk 7.

¹³⁵ *Ibid*, lk 5.

väärtust arvestada, vastasel korral ei oleks võimalik asetada liisinguandjat olukorda, milles ta oleks olnud, kui liisinguvõtja oleks lepingut nõuetekohaselt täitnud (vt selle kohta ptk 2.2 – liisinguandja rikastumise keeld).

Nii Saksa õiguse kui DCFR kohaselt on liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue kahju hüvitamise nõue, kusjuures hüvitise suuruse osas kehtivad nõuded, mis on sarnased VÕS §-s 127 tooduga. Liisinguandja tuleb asetada olukorda, milles ta oleks olnud, kui lepingut oleks nõuetekohaselt täidetud (§ 127 lg-s 1 sätestatud diferentsihüpotees). Diferentsihüpoteesist tuleneb otseselt põhimõte, et kahjuhüvitisest tuleb maha arvata igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekitamise tagajärjel, eelkõige tema poolt säästetud kulud (VÕS § 127 lg 5). Mõtteks on see, et liisinguandja ei rikastuks liisinguvõtja kahju hüvitamise kohustuse läbi. Sellest tulenevalt tuleb nii Saksa õiguse kui ka DCFR järgi arvestada liisingueseme väärtust kahjuhüvitise määramisel, kuna vastasel korral liisinguandja rikastuks ning see poleks kooskõlas kahju hüvitamise eesmärgiga.

2.2 Liisinguandja rikastumise keeld

VÕS liisingulepingu regulatsioonist ei tulene otseselt liisinguandja rikastumise keeld, kuid selle olemasolu on jaatatud nii õiguskirjanduses kui ka kohtupraktikas. Riigikohus on asunud seisukohale, et “liisinguandja ei või liisingulepingu ülesütlemise abil rikastuda.”¹³⁶ See tähendab seda, et liisinguandja ei tohi sattuda varaliselt paremasse olukorda, kui ta oleks olnud liisingulepingu nõuetekohase täitmise korral kokkulepitud liisinguperioodi lõpuni.¹³⁷ VÕS § 367 lg-s 3 sätestatud põhimõtet võtta liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude arvestamisel arvesse liisingueseme väärtust, saab vaadelda kui liisinguandja rikastumise keelu esinemisvormi, s.o kaudselt tuleneb siiski ka VÕS liisingulepingu regulatsioonist liisinguandja rikastumise keeld. VÕS § 367 lg 3 regulatsiooni mõte on vältida liisinguandja rikastumist.¹³⁸

Juhul, kui VÕS § 367 lg 3 ei “piiraks” liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suurust, tekiks olukord, kus liisingulepingu ülesütlemisel jääks liisinguese liisinguandja omandisse, millele

¹³⁶ RKTko 19.04.2006, 3-2-1-29-06 p 28.

¹³⁷ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.4.1.

¹³⁸ *Ibid*, § 367/3.4.3.

lisaks nõuaks liisinguandja § 367 lg-s 1 sätestatud kulusid (liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud). Liisinguandja omandisse jääval liisinguesemel on aga jääkväärtus (kui ese ei ole hävinud, kaotsi läinud või kasutuskõlbmatuks muutunud), mille võrra liisinguandja rikastuks. Seda kapitalirendi tüüpi liisingulepingu puhul, kus lepingu nõuetekohase täitmise korral saaks liisingueseme omanikuks liisinguvõtja. Seega satuks liisinguandja paremasse olukorda kui lepingu nõuetekohase täitmise korral.

Kasutusrendi tüüpi liisingulepingu korral on olukord teistsugune, kuna erinevalt kapitalirendilepingust pidigi liisinguese jääma liisinguandja omandisse. Kuid ka kasutusrendi korral on liisinguandja rikastumine siiski võimalik. Õiguskirjanduses on toodud selle kohta järgmine selgitus. Juhul, kui kasutusrendilepingu esemeks on ese, mis kaotab liisinguperioodi jooksul olulise osa oma väärtusest (nt sõidukite korral on see nii), siis peaks liisinguperioodi lõpuks jääma liisinguandjale ese, mille väärtus on tegelikult üsna madal. Kui liisinguleping öeldakse üles liisinguperioodi alguses, siis jääb liisinguandjale ese, mille väärtus on suurem kui oleks olnud liisinguperioodi lõppedes. VÕS § 367 lg-te 1 ja 2 kohaselt nõuab liisinguandja liisinguvõtjalt veel tasumata liisingumaksete kapitaliosade (s.o ilma intressita) summeerimise kaudu tagasi kokku lepitud osa sõiduki soetumaksumusest. Eelnev tooks kaasa liisinguandja rikastumise, kuna võrreldes nõuetekohase lepingu täitmisega kuuluks liisinguandjale veel ka suurem liisingueseme jääkväärtus.¹³⁹

Liisinguandja rikastumist on kohtupraktikas seostatud ka käibemaksu arvestamise küsimusega.¹⁴⁰ Riigikohus on korduvalt leidnud, et liisingueseme omandamise hüvitamata kulude (jääkmaksumus) ja liisingueseme tagastamisaegse väärtuse arvestused peavad vähemalt üldjuhul põhinema sarnastel alustel, st olema kas koos käibemaksuga või ilma selleta.¹⁴¹ Lisaks on Riigikohus selgitanud, et kasutusrendilepingu korral arvestatakse ning makstakse nii varasema kui ka kehtiva KMS järgi käibemaksu igakuiselt makselt, mh intressilt. Sama kehtib enne 01.05.2004 sõlmitud kapitalirendilepingu korral. Alates 01.05.2004 sõlmitud kapitalirendilepingu puhul tuleb liisingueseme üleandmisel liisinguvõtjale maksta käibemaksu kogu liisingueseme hinnalt, liisinguandja esitab ka arve kogu eseme väärtuse peale. Igakuised maksed on seejärel käibemaksuta ning koosnevad põhiosast ja intressist. See tähendab seda, et kasutusrendilepingu

¹³⁹ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.4.2.

¹⁴⁰ vt nt TlnRnKo 31.10.2012, 2-10-4105 p 46.

¹⁴¹ vt nt RKTko 09.12.2008, 3-2-1-118-08 p 22, RKTko 17.04.2013, 3-2-1-31-13 p 11.

või enne 01.05.2004 sõlmitud kapitalirendilepingu ülesütlemisel tuleb liisingueseme tagastamisaegse väärtuse arvestamisel lähtuda väärtusest, mida on käibemaksu võrra vähendatud. Seda seetõttu, et tasumata liisingumaksetelt enam käibemaksu ei maksta. Pärast 01.05.2004 sõlmitud kapitalirendilepingu ennetähtaegse ülesütlemise korral tuleb aga arvestada, et kogu liisinguese on juba käibemaksuga maksustatud ja selle tagastamisaegse väärtuse kindlakstegemisel tuleb lähtuda käibemaksuga väärtusest.¹⁴² Sellise arvestuse korral on välistatud liisinguandja rikastumine liisingulepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel.

Arvestades, et VÕS-i vastava regulatsiooni aluseks on UNIDROIT konventsioon ja Saksa õigusteoorias levinud seisukohad, on otstarbekas välja selgitada, kas ka konventsioonis ning Saksa õiguses tunnustatakse liisinguandja rikastumise keeldu. Konventsiooni art 13 lg 2 p b on sõnastatud juba selliselt, et sellest nähtub liisinguandja rikastumise keeld. Nimelt peaks liisinguandja olema õigustatud saama sellise hüvitise, mis paneb ta olukorda, milles ta oleks olnud, kui liisinguvõtja oleks liisingulepingut nõuetekohaselt täitnud. See tähendab ühtlasi seda, et liisinguandja ei saa sattuda ka paremasse olukorda.

UNIDROIT konventsiooni väljatöötamise käigus avaldas Itaalia Liisingu Assotsiatsioon arvamust, et juhul, kui liisinguandja saab endale lepingu ülesütlemise tagajärjena liisingueseme valduse ning müüb või liisib eseme uuesti välja, peab ta andma liisinguvõtjale summa, mis ületab liisinguandja nõuet liisinguvõtja vastu.¹⁴³ Teistes konventsiooni ette valmistavates materjalides on rõhutatud, et liisinguandja nõude põhiline idee on selles, et asetada ta olukorda, milles ta oleks olnud, kui leping oleks kulgenud lõpuni.¹⁴⁴ Konventsiooni järgi tekib liisinguvõtja rikkumise korral olukord, kus liisinguandja saab kas kiiremini kogu antud krediidi tagasi või kui liisinguandja lepingu lõpetab, saab ta liisingueseme valduse ning võib liisingueseme kas võõrandada või uuesti liisida. Sellisel juhul saab aga liisinguandja kasu. Liisinguandja nõuet ületav kasu tuleb anda liisinguvõtjale välja. Selles on konventsiooni autorid üsna veendunud.¹⁴⁵

¹⁴² RKTko 09.12.2008, 3-2-1-118-08 p 24.

¹⁴³ UNIDROIT. Committee of Governmental Experts for the Preparation of a Draft Convention on International Financial Leasing. Study LIX – Doc 26. Rooma 1986. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1986/study59/s-59-26-e.pdf> (19.03.2014), lk 13.

¹⁴⁴ UNIDROIT. Preliminary draft uniform rules on international financial leasing. Study LIX – Doc 25. Rooma 1985. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1985/study59/s-59-25-e.pdf> (19.03.2014), lk 84.

¹⁴⁵ *Ibid.*

Seega kinnitavad konventsiooni väljatöötamise materjalid seisukohta, et liisinguandja ei tohi lepingu ennetähtaegse lõppemise korral rikastuda.

Saksa õiguskirjanduses ja – praktikas räägitakse liisinguandja rikastumisest järgmises kontekstis ning tuuakse liisinguandja rikastumise kohta järgmiseid näiteid. Üldine põhimõte on sama mis Eestiski – liisinguandja ei tohi sattuda paremasse olukorda kui siis, milles ta oleks olnud, kui ülesütlemist poleks toimunud ning lepinguline suhe oleks edasi kestnud. Arvesse tuleb võtta seda, et liisinguandja saab oma finantseeringu varem tagasi, samuti varasemast lõpetamisest tulenevalt võimalikke säästetud kulusid.¹⁴⁶

Eeltoodust tuleneb, et nii Eesti kui Saksa õiguses eksisteerib liisinguandja rikastumise keeld, millele kohtupraktika ja õigusteooria on sisu andnud. UNIDROIT konventsioonis on oluliseks peetud rõhutada seda, et liisinguandja peab saama selle, mille ta lepingu nõuetekohase täitmise korral oleks saanud. DCFR puhul on võimalik liisinguandja rikastumise keeld tuletada üksnes üldistest kahju hüvitamise põhimõtetest. Autor ei pea vajalikuks võlaõigusseadust liisinguandja rikastumise keelu osas täiendada, kuna see on tuletatav liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude regulatsioonist ning kahju hüvitamise üldpõhimõtetest.

2.3 Liisingueseme väärtuse arvestamine

2.3.1 Seaduses sätestatust kõrvale kalduvad kokkulepped

VÕS §-s 5 sätestatud dispositiivsuse põhimõtte kohaselt võivad pooled VÕS-s sätestatust kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud. Dispositiivsus on siiski paljudel juhtudel piiratud, näiteks kui üheks pooleks on tarbija või tüüptingimuste kasutamisel.¹⁴⁷ VÕS § 367 on põhimõtteliselt dispositiivne.¹⁴⁸ Pooled võivad kokku leppida, et liisingulepingu ülesütlemisel on seaduses sätestatust erinevad tagajärjed. Reeglina kasutavad liisinguandjad aga tüüptingimusi ning nende kehtivust tuleb kontrollida VÕS tüüptingimuste regulatsiooni järgi.

¹⁴⁶ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 129.

¹⁴⁷ P. Varul jt (koost). VÕS I. Komm VIj, § 5/3.

¹⁴⁸ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/4.

Praktikas on probleeme põhjustanud liisinguandjate tüüptingimuste punktid, mille kohaselt peab liisinguandja liisingueseme lepingu ülesütlemise korral võõrandama ning liisinguandja kulud ja liisinguvõtja võlgnevused kustutatakse liisingueseme võõrandamisest saadud rahasumma arvelt. Toon probleemi näitlikustamiseks mõned näited. Tsiviilasjas nr 2-10-41110¹⁴⁹ leidis Tallinna Ringkonnakohus, et liisinguandja vastavasisuline tüüptingimus oli tühine. Asjas nr 2-11-19731 oli tegemist sama liisinguandjaga nagu eelnimetatud asjaski ning liisinguandja oli jätkanud sellise sisuga tüüptingimuse kasutamist. Selle tõi esile ka ringkonnakohus, märkides, et hoolimata sellest, et varasemas asjas oli ringkonnakohus tüüptingimust tühiseks pidanud, “otsustas hageja vastava sisuga tingimuse kohaldamist teiste klientide suhtes jätkata”. Ringkonnakohus jäi oma varasemalt väljendatud seisukoha juurde.¹⁵⁰ Vaadates praegu kehtivaid liisinguandjate tüüptingimusi, nähtub sealt, et kohati on endiselt kasutusel tingimused, mille järgi tuleb arvestada liisingueseme müügihinda ning mitte selle väärtust liisinguandjale tagastamise ajal.

Ka UNIDROIT finantsliisingu konventsiooni sätted on reeglina dispositiivsed, kuid leidub ka sätteid, millest pooled ei tohi kõrvale kalduda.¹⁵¹ Üheks selliseks sätteks on art 13 lg 3 p b, mis seab piirangu liisinguandja kahju arvestamise viisile. Üldiselt võivad pooled kokku leppida, kuidas kahju tuleb arvestada, kuid kui see toob kaasa selle, et kahju ületab oluliselt art 13 lg 2 p-s b sätestatud, siis see enam lubatud ei ole. Art 13 lg 2 p b kohaselt on liisinguandja õigustatud saada sellise kahjuhüvitise, mis paneb ta olukorda, milles ta oleks olnud, kui liisinguvõtja oleks lepingut nõuetekohaselt täitnud. Sätte koosmõjust art 13 lg 3 p-ga b tuleneb, et liisinguandja võib ebaolulisel määral siiski sattuda paremasse olukorda. Eelkõige on art 13 lg 3 p b mõeldud reguleerima olukorda, kus pooled lepivad lepingu sõlmimisel kokku teatud kindlas kahjuhüvitise summas.¹⁵² Selge ei ole, mil määral art 13 lg 3 p b lubab poolte kokkuleppel kõrvale kalduda liisingueseme väärtuse arvestamise kohustusest. Liisingueseme väärtust tuleb küll arvesse võtta (vt ptk 2.1), kuid seda ei pea tingimata tegema liisinguandjale tagastamisaegse väärtuse ulatuses. Eeltoodu juures tuleb veel rõhutada seda, et konventsioon ei kohaldu tarbijatele. Tegemist on olulise põhimõttega, millest ei tohi ka oma majandus- ja kutsetegevuses tegutsevad isikud omavahelises suhtes kõrvale kalduda. Samuti ei mainita konventsioonis mitte tüüptingimusi, vaid toodud põhimõttest ei tohi kõrvale kalduda ka eraldi läbi räägitud kokkuleppega.

¹⁴⁹ TlnRnKo 26.01.2012, 2-10-41110.

¹⁵⁰ TlnRnKo 05.11.2012, 2-11-19731 p 7.

¹⁵¹ Konventsiooni art 5 lg 2.

¹⁵² <http://www.unidroit.org/english/documents/1987/study59/s-59-48-e.pdf>, lk 72 p 138.

DCFR art II. – 1:102 näeb samuti ette privaatautonomia põhimõtte, kuid mis puudutab tarbijatega sõlmitud üüri- ning seega ka liisingulepinguid, siis on teatud sätted, millest ei tohi poolte kokkuleppel kõrvale kalduda.¹⁵³ Majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate isikute vaheliste suhete osas kehtivad tüüptingimuste piirangud.¹⁵⁴ DCFR art II. – 9:405 järgi tähendab majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate isikute vahel sõlmitud lepingus “ebaaus” (*unfair*) seda, et tüüptingimus kaldub jämedalt kõrvale heast kaubandustavast ning on vastuolus hea usu ja õiglase kohtlemisega (*fair dealing*). Nimetatud säte on kõige liberaalsem võrreldes artikliga II. – 9:403, mis reguleerib tüüptingimuste kasutamist tarbija suhtes, ning artikliga II. – 9:404, mis reguleerib tüüptingimuste kasutamist majandus- ja kutsetegevuses mittetegutsevate isikute omavahelises suhtes.¹⁵⁵

Ebaaususe hindamisel on teatud faktorid, mida art II. – 9:407 järgi arvesse võtta. Muu hulgas peaks arvestama sellega, mida lepingu olemuse järgi võlgnetakse, s.o kohustuse iseloomuga, lisaks ka teiste lepingutingimustega ning lepingu sõlmimise asjaoludega. Nimetatud sättes toodud asjaolude nimekiri tugineb dirketiiv 93/13/EMÜ art 4 lg-1 1,¹⁵⁶ mille kohaselt võetakse lepingutingimuste hindamisel arvesse mh lepingu sõlmimise objektiks oleva kauba või teenuse laad. Liisingulepingu puhul võiks see tähendada liisingulepingu olemuse ja seega selle arvestamist, et liisinguandjal oli finantseerija roll. See aga omakorda tähendaks ka liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude olemusega arvestamist. Õiguskirjanduses on sarnast arvamust avaldatud ning lisaks leitud, et UNIDROIT konventsioonil võiks seejuures olla selgitav tähendus.¹⁵⁷

Eesti kohtupraktikas tuginetakse tüüptingimuse tühisuse alusena VÕS § 42 lõikele 1 ning § 42 lg 3 punktile 5. VÕS § 42 lg 1 järgi on tüüptingimus tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja

¹⁵³ vt IV.B. – 1:103, IV.B. – 1:104, IV.B. – 2:103 lg 2.

¹⁵⁴ vt II. – 9:401 *et seq.*

¹⁵⁵ C v. Bar, E. Clive, (ed.) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Volume 1. Sellier, 2009, lk 641.

¹⁵⁶ *Ibid*, lk 650.

¹⁵⁷ Fötschl, lk 665.

kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud. Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse mh siis, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest. Igas lepingulise suhte regulatsioonis saab tuvastada teatud mudeli, millele peaks vastama ka selle suhte aluseks olnud leping ning selles sisalduvad õigused ja kohustused. Tüüptingimustes ei tohi sellest mudelist oluliselt kõrvale kalduda.¹⁵⁸ Seaduse oluline põhimõte antud juhul on VÕS § 367 lg-s 3 sätestatud põhimõte, mille kohaselt tuleb liisinguvõtja poolt hüvitamisele kuuluvate summade määramisel lähtuda liisingueseme väärtusest selle tagastamise ajal. Kohtud on leidnud, et seaduse oluliseks põhimõtteks tuleb pidada seda, et liisinguvõtja poolt hüvitamisele kuuluvate summade määratlemisel tuleb lähtuda mingist objektiivsest suurusest, milleks seaduse kohaselt on liisingueseme väärtus selle tagastamise ajal.¹⁵⁹ Sellest põhimõttest kaldub selgelt kõrvale see, kui lähtutakse summast, mille eest liisinguandja on otsustanud liisingueseme võõrandada. Eeltoodu kehtib ka juhul, kui teiseks pooleks ei ole tarbija, vaid teine pool tegutseb samuti oma majandus- või kutsetegevuses.¹⁶⁰

Kui liisinguandja tüüptingimustes lähtutakse liisingueseme võõrandamisest saadud summast, sõltumata sellest, millise hinnaga liisinguese võõrandati ja kuidas võõrandamisprotsess oli kujundatud ja kui kaua see kestab, võimaldab see oluliselt kahjustada liisinguvõtja huve ja jätta tema vastu esitatavate nõuete suuruse määramise sisuliselt liisinguandja otsustada. Selline tüüptingimus on tühine VÕS § 42 lg 3 p-st 5 tulenevalt, kuna liisingulepingut rikkunud liisinguvõtjalt võetakse võimalus tõendada tüüptingimuste kasutaja tegelike kulude suurust. Kui sellist tüüptingimust kasutatakse lepingus, mille teiseks pooleks on isik, kes sõlmis lepingu oma majandus- või kutsetegevuses, siis eeldatakse, et see tingimus on ebamõistlikult kahjustav.¹⁶¹

Siiski on lubatud poolte kokkuleppel, sh liisinguandja tüüptingimustes lähtuda liisingueseme tegelikust müügihinnast, kui see ei erine oluliselt eseme turuhinnast ning liisinguandjal on kohustus teha kõik endast olenev, et saavutada ennetähtaegselt tagastatud liisingueseme võõrandamisel parim ja kiireim tulemus. Hinnaerinevus kuni 10% võrra turuväärtusest on kohtupraktika kohaselt sel juhul mõistlik ja lubatav. Lubatuks ei saa pidada kokkulepet, mis paneb tagastatud liisingueseme võõrandamise hinnariski ainuüksi liisinguvõtjale, eriti kui

¹⁵⁸ P. Varul jt (koost). VÕS I. Komm VIj, § 42/3.4.

¹⁵⁹ TlnRnKo 26.01.2012, 2-10-41110 p 11.

¹⁶⁰ RKTko 29.04.2008, 3-2-1-33-08 p 17.

¹⁶¹ *Ibid*, p 18.

viimane ei saa mõjutada müügi protsessi.¹⁶² Hiljem on Riigikohus oma seisukohti täpsustanud. Lubatav on selline tüüptingimus, millega seotakse ülesütlemise tagajärjed liisingueseme väärtuse asemel selle võõrandamisest saadava hinnaga, kui tüüptingimuse järgi on tagatud liisinguvõtja teavitamine müügi protsessist ja tal võimaldatakse otsida ostjaid, kes maksaksid kõrgemat hinda, või mõjutada muul moel müügi hinna kujunemist. Lisaks tuleb sellise tüüptingimusega jätta liisinguvõtjale võimalus tõendada, et liisingueseme tegelik väärtus tagastamise ajal oli müügi hinnast kõrgem, kui erinevus on vähemalt 10%.¹⁶³ Oluline ei ole see, kuidas liisinguandja igapäevases praktikas tegelikult käitub, kuna tüüptingimust tõlgendatakse VÕS § 39 järgi objektiivselt.¹⁶⁴

Saksa õiguse kohaselt on tüüptingimused, mille järgi võetakse liisingueseme väärtust üksnes piiratult arvesse, BGB § 307 lg 2 p 1 kohaselt tühised.¹⁶⁵ BGB § 307 lg-st 1 tulenevalt on tüüptingimused tühised, kui nad kahjustavad teist poolt ebamõistlikult. BGB § 307 lg 2 p 1 järgi eeldatakse ebamõistlikku kahjustamist, kui tingimus ei vasta seaduse olulisele põhimõttele. Sisuliselt on tegemist samasuguse tüüptingimuste regulatsiooniga nagu meil, VÕS § 42 üheks allikaks ongi ju BGB § 307.¹⁶⁶ Ülesöeldava osalise amortisatsiooni lepingu korral on lubatud liisinguandja tüüptingimustes määrata, et üksnes 90% liisingueseme võõrandamisest saadud väärtusest võetakse liisinguandja nõude arvestamisel arvesse.¹⁶⁷ Seaduse oluliseks põhimõtteks ei ole Saksa õiguse kohaselt küll mitte otseselt liisingueseme väärtuse arvestamise kohustus, vaid kahju hüvitamise põhimõte, mille järgi ei tohi liisinguandja sattuda paremasse olukorda kui ta oleks siis, kui lepingut oleks nõuetekohaselt täidetud.

Eeltoodut kokkuvõttes saab öelda, et liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel tuleb arvesse võtta liisingueseme väärtust ning sellest ei tohi tüüptingimustes kõrvale kalduda. Selline seisukoht võiks kehtida ka DCFR tüüptingimuste regulatsiooni valguses, olgugi et see ei ole sealt nii otseselt tuletatav. DCFR puhul pole ebamõistlikkuse hindamisel arvesse

¹⁶² RKTko 29.04.2008, 3-2-1-33-08 p 18.

¹⁶³ RKTko 06.02.2013, 3-2-1-184-12 p 18.

¹⁶⁴ RKTko 06.02.2013, 3-2-1-184-12 p 17.

¹⁶⁵ Graf v. Westphalen, lk 575 Rn 47.

¹⁶⁶ P. Varul jt (koost). VÕS I. Komm VIj, § 42/2.

¹⁶⁷ Graf v. Westphalen, lk 575 Rn 47.

võetavate asjaolude hulgas seaduse olulisest põhimõttest kõrvale kaldumist, kuid seda võiks asendada asjaolu “kohustuse iseloom”.

2.3.2 Liisingueseme turuväärtuse määramine

VÕS § 367 lg 3 kohaselt tuleb liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Üks tavapärasemaid liisinguvõtja vastuväiteid liisinguandja hagile on, et liisinguandja on müünud liisingueseme alla selle turuhinna. TsÜS § 65 järgi loetakse eseme väärtuseks selle harilik väärtus ning eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). VÕS § 367 lg-st 3 tuleneb selgelt, millise ajahetke seisuga tuleb eseme väärtus määratleda, selleks on liisingueseme liisinguandjale tagastamise hetk. Turuhind ei ole sama, mis eseme soetamiseks tehtud kulutused, samuti ei pruugi see olla sama, millega õnnestus kellelgi teisel lähiminevikus sarnane ese võõrandada. Viimane võib küll anda olulist informatsiooni turuhinna kohta ja seda eriti siis, kui võõrandaja tegi parima hinna saamiseks mõistlikke pingutusi ning ei esine asjaolusid, millest tulenevalt oleks turuhind teistsugune.¹⁶⁸

Kohtupraktikast nähtub, et liisinguandjad võrdsustavad sageli liisingueseme väärtuse selle liisinguandjale tagastamise ajal liisingueseme müügihinnaga ning seda sõltumata sellest, kas liisingulepingu (sh tüütingimuste) kohaselt tuleb lähtuda müügihinnast või mitte. Kohtud loevad tihti ka tõendatuks, et sõiduk müüdigi turu tingimustes ja sel viisil võõrandatud sõiduki müügihind peegeldaski selle turuväärtust.¹⁶⁹ Ka õiguskirjanduses on väljendatud seisukohta, et tegelik müügihind võib tõendada turuhinda, kui näidatakse ära, et kõrgema hinnaga ei õnnestunud eset müüa ja selleks tehti mõistlikke pingutusi.¹⁷⁰ Samuti on leitud, et kui liisingueseme müük toimub vabaturu tingimustes ja läbipaistvalt, selgub konkreetse eseme turuhind eseme müügi käigus. Müügihind eeldabki, et sellise hinnaga või sarnase hinnaga leidub esemele ka ostja. Liisingueseme müüki panemise hind on reeglina hinnanguline ning tegelik väärtus võib olla müüki panemise hinnast nii suurem kui väiksem. Liisingueseme turuhind võibki

¹⁶⁸ P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010, § 65/3.2.

¹⁶⁹ vt nt RKTko 15.01.2014, 3-2-1-156-13 p 12. TlnRnKo 11.09.2009, 2-06-28542.

¹⁷⁰ P. Varul jt (koost). TsÜS. Komm Vlj, § 65/3.2.

seega selguda alles müümise käigus.¹⁷¹ Seega tuleb alati meeles pidada, et oluline on küll liisingueseme väärtus selle tagastamise ajal, kuid see võib võrduda eseme turuhinnaga.

Turuhind kui kohalik keskmine müügihind tähendab seda, et määravaks on turu keskmine just konkreetses kohas. Kinnisasja puhul tuleb lähtuda kinnisasja asukoha hinnatasemest. Muul juhul tuleb lähtuda sellest, kui suurel turul mõistlik käibeosaline konkreetset eset müüks.¹⁷² Riigikohtu seisukoht on, et “kohalik” ei välista eseme väärtuse määramisel keskmise müügihinna arvestamist ka väljaspool Eestit. Vajaduse korral tuleks arvestada ka eelkõige Eesti lähemate naaberriikide hindu. Vajadus tekib siis, kui Eestis ei õnnestu mõistliku aja jooksul liisingueset müüa või kui tegemist on selliste omadustega või hinnaga asjaga, mida eelduslikult Eestis müüa ei õnnestuks. Mõistlik majanduskäibes osaleja (nn ärimees) teeb otsuse, kus on mõistlik liisingueset müügiks pakkuda, arvestades seejuures ka müügikuludega. Mööda ei saa vaadata müüja isikust, kuna erinevatel isikutel on asja müümiseks erinevad võimalused.¹⁷³

Nii liisinguandja kui liisinguvõtja saavad esitada tõendeid liisingueseme turuväärtuse kohta. Liisinguandja saab tõendada, et liisingueseme harilikuks väärtuseks oligi selle müügihind. Kui liisinguvõtja seda vaidlustab, saab ta esitada liisingueseme väärtuse kohta oma tõendeid.¹⁷⁴ Juhul kui liisinguandja initsiatiivil on liisingueseme tagastamisel koostatud hindamisakt ning liisinguandja väidab, et liisingueseme tegelik väärtus on madalam kui aktis märgitud, peab liisinguandja seda tõendama.¹⁷⁵ Liisinguandja peab ära näitama ja tõendama, milliseid pingutusi ta hindamisaktis märgitud hinna saavutamiseks tegi. Kui liisinguandjal õnnestub liisinguese võõrandada hindamisaktis näidatud hinnaga, räägib see selle poolt, et liisinguandja on oma hoolsuskohustuse täitnud.¹⁷⁶ Hindamisaktis näidatud hinda võib vaadelda kui optimaalset hinda. Võib esineda ka vastupidine olukord, kus hindamisaktis toodud hind on väiksem kui see, millega liisinguandjal õnnestus tegelikult liisinguese võõrandada. Sellisel juhul tuleks lähtuda suuremast hinnast, kui liisinguandja ei ole just teinud üle nõutava pingutusi selle hinna saavutamiseks.¹⁷⁷

¹⁷¹ S. Saan. Liisinguandja kulude hüvitamise nõue kui liisingulepingu ülesütlemise üks tagajärg. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus asjas 3-2-1-33-08. – Juridica 2008, nr 9, lk 646.

¹⁷² P. Varul jt (koost). TsÜS. Komm VIj, § 65/3.4.

¹⁷³ RKTko 08.10.2008, 3-2-1-77-08 p 15.

¹⁷⁴ vt nt RKTko 06.02.2013, 3-2-1-184-12 p 20.

¹⁷⁵ vt nt RKTko 29.04.2008, 3-2-1-33-08 p 19, RKTko 09.12.2008, 3-2-1-124-08 p 18.

¹⁷⁶ Graf v. Westphalen, lk 547 Rn 121.

¹⁷⁷ BGH 7. 12. 2004 - VI ZR 119/04, NJW 2005, 357.

Vahelepõikena olgu märgitud, et liisinguandjal on VÕS § 367 lg 4 alusel õigus liisinguvõtjalt nõuda ülesütlemisest tekkinud lisakulusid, välja arvatud juhul, kui ülesütlemise põhjustasid liisinguandjast tulenevad asjaolud. Kui Riigikohus oma varasemas praktikas möönis, et liisingueseme remondikulud võivad põhimõtteliselt olla hüvitatavad lisakuludena¹⁷⁸, siis nüüd on Riigikohus selgelt seisukohal, et remondikulud ei ole VÕS § 367 lg 4 mõttes ülesütlemisest tingitud lisakulud. Kuna liisingueseme remondivajadus mõjutab liisingueseme väärtust, siis tuleb seda liisinguandja nõude suuruse arvutamisel arvestada VÕS § 367 lg 3 järgi. Kui remondikulud oleksid hüvitatavad sama paragrahvi lõike 4 järgi, arvestataks auto remondivajadust liisinguandja nõude suuruse arvutamisel topelt.¹⁷⁹ Liisingueseme tagastamisaegne väärtus ei ole sama, mis liisingueseme väärtus pärast seda, kui liisinguandja on otsustanud lasta liisingueseme remontida. Siin võib samamoodi tekkida eelkirjeldatud olukord, kus hindamisaktis (mis on koostatud tagastamise järgselt) on liisingueseme väärtus väiksem kui see, mille eest liisinguandjal õnnestub liisinguese võõrandada. Liisinguandja kulud remontimisel on aga selline pingutus, mida temalt enam nõuda ei saa ning õigustatud on lähtuda hinnast, mis on toodud hindamisaktis.

Liisingueseme väärtust on võimalik tõendada sarnaste asjade müügikuulutustega. Müügipakkumised on lubatavad tõendid, kuid arvestada ja hinnata tuleb konkreetse asja seisundit. Väärtust võivad nimelt vähendada defektid ning võib esineda ka eseme väärtust suurendavaid asjaolusid.¹⁸⁰

2.3.3 Liisinguandja hoolsuskohustus liisingueseme võõrandamisel

Pärast liisingueseme tagastamist liisinguandjale võib liisinguandja soovida võõrandada liisingueseme võimalikult kiiresti. Seejuures võib liisinguandja suunata eseme müüki tegelikust väiksema hinnaga. Kohtupraktikast on teada ka juhtumeid, kus liisinguandja on just vastupidi liisingueseme müümisega viivitanud. See toob samuti kaasa selle, et liisingueset ei ole enam võimalik nii kõrge hinnaga müüa nagu alguses oleks olnud. Seda eriti sõidukite puhul. Selline tegevus ei oleks aga kooskõlas liisinguvõtja huvidega, kuna liisinguandja ei vähenda

¹⁷⁸ RKTko 28.02.2007, 3-2-1-1-07 p 28.

¹⁷⁹ RKTko 20.06.2011, 3-2-1-52-11 p 17.

¹⁸⁰ vt nt RKTkm 05.03.2012, 3-2-1-11-12 p 12, RKTko 09.12.2008, 3-2-1-118-08 p 20.

liisinguvõtjalt nõutavat kulutuste hüvitamise summat. Liisinguandjate suhtumine liisingueseme võõrandamisel võib olla ükskõine just selle pärast, et nad loodavad oma nõude nagunii liisinguvõtja arvel rahuldatud saada.

Eestis juurdunud kohtupraktika kohaselt on liisinguandjal kohustus “teha kõik endast olenev, et saavutada ennetähtaegselt tagastatud liisingueseme uuel võõrandamisel parim ja kiireim tulemus.”¹⁸¹ Saksa kohtupraktikas ja õigusteoorias eksisteerib sarnane kohustus – liisinguandja on kohustatud liisingueseme optimaalselt realiseerima (*Pflicht zur optimalen Verwertung*).¹⁸² Liisinguandja võib selle kohustuse täita nii liisingueseme võõrandamise teel, aga ka eseme kolmandale isikule liisimise teel.

Nagu eelpool kirjeldatud, siis ei ole Saksa õiguses liisinguleping eraldi lepinguliigina seaduses reguleeritud. Seega tuleb muudest sätetest leida norm, millega hoolsuskohustus siduda. Esmajoones on selleks BGB § 241 lg 2¹⁸³, mille kohaselt võib sõltuvalt võlasuhte sisust olla poolel kohustus arvestada teise poole õiguste ja huvidega. Kohtupraktikas viidatakse ka liisinguandja kahju vähendamise kohustusele, millest tulenevalt peab liisinguandja liisingueseme parimal võimalikul viisil realiseerima.¹⁸⁴ Meil tuleneks selline kohustus VÕS § 139 lõigetest 1 ja 2¹⁸⁵, mis vastavad BGB § 254 lõigetele 1 ja 2. Selline käsitus viitab taaskord sellele, et liisinguandja kulutuste nõue on sisuliselt kahju hüvitamise nõue (liisinguandjal tekib kahju) ning kui liisinguandja ei näita liisingueset võõrandades üles piisavat hoolikust, siis suurendab ta sellega endale tekkivat kahju. Samas on temal võimalus liisinguese võõrandada parimal võimalikul moel ja sellega kahju vähendada.

¹⁸¹ vt nt RKTko 15.01.2014, 3-2-1-156-13 p 11, RKTko 29.04.2008, 3-2-1-33-08 p 18, RKTko 08.10.2008, 3-2-1-77-08 p 16.

¹⁸² Graf v Westphalen, lk 532 Rn 86 ja sealviidatud kohtupraktika.

¹⁸³ Graf v Westphalen, lk 533 Rn 87.

¹⁸⁴ BGH 08.03.1995 – VIII ZR 313/93, NJW 1995, 1541.

¹⁸⁵ VÕS § 139 lg 1 sätestab, et kui kahju osaliselt tekkis kahjustatud isikust tulenevatel asjaoludel või ohu tagajärjel, mille eest kahjustatud isik vastutab, vähendatakse kahjuhüvitist ulatuses, milles need asjaolud või oht soodustasid kahju tekkimist. Lõike 2 kohaselt käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui kahjustatud isik jättis kahju tekitaja tähelepanu juhtimata ebatavaliselt suurele kahju tekkimise ohule või jättis kahju tekkimise ohu tõrjumata või jättis tegemata toimingut, mis oleks tekkinud kahju vähendanud, kui kahjustatud isikult võis seda mõistlikult oodata.

Eesti õiguskirjanduses on avaldatud seisukohta, et liisingulepingu eritüübilisest olemusest tulenevalt tuleb kõne alla kohaldada liisingulepingutele mh ka teatud käsunduslepingut reguleerivaid sätteid. Näiteks võiks liisinguandja hoolsuskohustuse osas kohaldada VÕS § 620.¹⁸⁶ Nimetatud sätte lõike 1 kohaselt peab käsundisaaja tegutsema käsundi täitmisel käsundiandjale lojaalselt ja käsundi laadist tuleneva vajaliku hoolsusega. Lõike 2 järgi peab käsundisaaja täitma käsundi vastavalt oma teadmistele ja võimetele käsundiandja jaoks parima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimise käsundiandja varale. Oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev käsundisaaja peab lisaks sellele toimima üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel. Autorile teadaolevalt ei ole Eesti kohtupraktikas VÕS käsunduslepingu sätetele viidatud. Kohtupraktikas küll kas pooled või kohus otsesõnu viitavad liisinguandja hoolsuskohustusele, kuid nimetatud kohustust ei seota muude sätete kui VÕS §-ga 367. Seega tuletatakse liisinguandja hoolsuskohustus liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude olemusest. Liisinguandja hoolsuskohustuse rikkumist hinnatakse Riigikohtu poolt ette antud juhiste järgi (parim ja kiireim tulemus).¹⁸⁷

UNIDROIT konventsioonis nagu tegelikult ka VÕS liisingulepingu regulatsioonis ei ole otseselt viidatud hoolsuskohustuse olemasolule. Küll aga sätestab konventsiooni art 13 lg 6, et liisinguandjal ei ole õigust nõuda hüvitist ulatuses, milles ta ei võtnud mõistlikke samme kahju vähendamiseks. Sätte sõnastus on piisavalt lai, et mahutada selle alla ka see, et liisinguandjal on võimalik liisinguese parimal võimalikul moel realiseerida ja seega oma kahju vähendada. Konventsiooni ette valmistavates materjalides räägitakse samuti majanduslikult mõistlikust viisist liisingueseme võõrandamisel või uuesti liisimisel.¹⁸⁸ DCFR art III. – 3:705 lg 1 on eeltooduga analoogne.

“Parim ja kiireim” annab juba aimu sellest, et oluline on ajaline dimensioon, s.o ei tohi võõrandada kiirustades ega ka mitte venitades. Kuna iga olukord ja liisinguese on erinev, pole võimalik ette kirjutada konkreetseid ajalisi piiranguid, millest peaks lähtuma. Riigikohus on leidnud, et liisinguese tuleb võõrandada ajavahemiku jooksul, mis on põhjendatud ja mõistlik

¹⁸⁶ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm Vlj, § 361/3.6.

¹⁸⁷ Autor on töötanud läbi kõik ringkonnakohtute 2011-2013 aasta otsused ning teinud nende põhjal sellise järelduse.

¹⁸⁸ UNIDROIT. Preliminary draft uniform rules on international financial leasing. Study LIX – Doc 25. Rooma 1985. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1985/study59/s-59-25-e.pdf> (19.03.2014), lk 84.

ning arvestab mh liisingueseme olemust ja selle võimalikku väärtuse langust aja möödudes.¹⁸⁹ Seega tuleb igakord hinnata asjaolusid kogumis ja leida optimaalne aeg. Selline käsitus on igati põhjendatud, kuna liisinguesemed võivad olla väga erinevad, nagu ka turutingimused.

Asjas nr 2-11-44406 tugines liisinguvõtja (kostja) sellele, et liisinguandja (hageja) ei üritanudki liisingueset kallimalt võõrandada kui see hind, millega liisinguese müüdi. Liisinguvõtja seisukoht oli, et liisinguandja oleks pidanud alustama sõiduki avalikku müüki vähemalt hinnaga, mis oleks katnud kõik liisinguandja nõuded liisinguvõtja vastu. Sellega rikkus liisinguandja kostja arvates nõutavat hoolsuskohustust ja seeläbi tekitatud kahju ei pea kostja hagejale hüvitama.¹⁹⁰ Tegelikult ei ole liisinguandjal kohustust suunata sõiduk müüki hinnaga, mis kataks kõik tema nõuded. Ringkonnakohus seda ka ei käsitlenud, vaid leidis, et hageja pole tõendanud, et sõiduki võõrandamisel oleks saavutatud parim tulemus.

Teisalt ei pruugi liisinguandja olla täitnud oma kohustust liisinguese optimaalselt realiseerida, kui ta suunab liisingueseme müüki üksnes tema nõudeid katvas ulatuses. Saksa õiguskirjanduses leitakse, et see riivaks liisinguvõtja huve, kui liisinguandja selliselt toimiks. Näiteks *Mehrerlösbeiteilung* – tüüpi liisingulepingu puhul on liisinguvõtja otseselt õigustatud saama tulu.¹⁹¹ Kuna ka meie liisingulepingu tüüpide korral võib just liisinguvõtja olla õigustatud ülejäänud tulule (vt ptk 3.2), tuleb asuda samale seisukohale. Kui liisinguandja rikub oma hoolsuskohustust, on liisinguvõtjal võimalik esitada tema vastu BGB § 280 lg 1 alusel kahju hüvitamise nõue. Liisinguvõtjal on kohustus tõendada, et liisinguandja oleks hoolsuskohustuse täitmisel kõrgema hinna saanud.¹⁹²

Saksa õiguses on oluline ka see, et liisinguvõtjal oleks võimalus kas ise liisinguese realiseerida (müüa või edasi liisida) või nimetada isikud, kellele ese müüa/edasi liisida. Eriti oluline on see majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate liisinguvõtjate puhul, kuna neil on vastavad teadmised ja oskused selleks, et saavutada parim võimalik tulemus.¹⁹³ Eestis välja kujunenud kohtupraktika

¹⁸⁹ RKTko 29.04.2008, 3-2-1-33-08 p 18.

¹⁹⁰ TlnRnKo 20.06.2012, 2-11-44406.

¹⁹¹ Graf v Westphalen, lk 536 Rn 94.

¹⁹² *Ibid*, lk 533 Rn 87.

¹⁹³ *Ibid*, lk 541.

kohaselt peab liisinguvõtjal olema võimalus võõrandamise protsessis osaleda ning seda ka mõjutada. Tegemist peab olema reaalse võimalusega.

Liisinguandjad võivad liisingueseme müüjaga kokku leppida, et viimane ostab liisingueseme tagasi tagasiostulepingus sätestatud tingimustel. Probleeme võib tekitada olukord, kus liisinguandja ja müüja on juba eelnevalt kokku leppinud tagasiostuhinnas. Kas ka sellisel juhul täidab liisinguandja oma hoolsuskohustuse? BGB § 241 lg 2 järgse kohustuse kohaselt on liisinguvõtja õigusel liisinguese ise omandada või nimetada isikud, kes selle omandaksid, keskne tähtsus liisinguandja hoolsuskohustuse täitmisel. Seetõttu tuleb Saksa õiguse kohaselt tagasiostmine kõne alla pärast seda, kui eeltoodud võimalust on küll kasutatud, kuid see on olnud edutu.¹⁹⁴ Kui müüja ostab liisingueseme tagasi varem kokku lepitud hinna eest, siis puudub liisinguvõtjal võimalus hinda mõjutada. See ei ole aga kooskõlas VÕS § 367 lg-st 3 tuleneva põhimõttega võtta arvesse liisingueseme väärtust selle tagastamise ajal ja liisinguandja hoolsuskohustus ei ole sel juhul täidetud. Kõige eeltoodu juures tuleb arvestada, et juhul, kui liisinguese on raskesti turustatav, võib erandkorras olla õigustatud võõrandada liisinguese ka madalama väärtuse eest.

Kokkuvõtteks saab öelda, et liisinguandja hoolsuskohustus võib olla täidetud ka siis, kui liisinguandja ei suuda liisingueset realiseerida hinna eest, mis kataks kõik tema nõuded. Ning vastupidi, kui liisinguandja suudab liisingueseme oma nõuete ulatuses realiseerida, ei pruugi see tähendada hoolsuskohustuse nõuetekohast täitmist.

¹⁹⁴ Graf v Westphalen, lk 542.

3. Müügikahju ja müügikasu jaotumine

3.1 Liisingueseme kokkuleppeline jääkväärtus ja jääkväärtuse risk

Esmalt tuleb selgitada, et liisingueseme väärtus selle liisinguandjale tagastamise ajal on midagi muud kui liisingueseme kokkuleppeline jääkväärtus. Kapitalirendi korral on võimalik liisinguese soetada selliselt, et liisinguvõtja tasub liisingumaksete kaudu kogu liisingueseme soetamismaksumuse. Juhul, kui liisinguvõtja soovib aga väiksemaid kuumakseid, võib lepingu sõlmida ka selliselt, et liisinguvõtja ei tasu ainult liisingumaksete kaudu kogu liisingueseme soetamismaksumust, vaid pärast kõigi liisingumaksete tasumist jääb tasuda veel üks suurem summa – kokkuleppeline jääkväärtus. Kasutusrendi korral ei ole lepingu eesmärgiks tasuda kogu liisingueseme soetamismaksumust ning seega ei kata liisingumaksed nagunii kogu liisingueseme soetamismaksumust ning tasumata jääb teatud summa. Selle summa – kokkuleppelise jääkväärtuse – eest on võimalik liisinguvõtjal liisinguese siiski omandada, kuid erinevalt kapitalirendist ei ole kasutusrendi korral liisinguvõtjal kohustust eset omandada.

VÕS § 367 lg 2 kohaselt tuleb liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel lähtuda pärast ülesütlemist tasuda jäänud liisingumaksete summast. Kapitalirendi korral kuulub kokkuleppeline jääkväärtus veel tasumata liisingumaksete hulka, kasutusrendi korral aga mitte. Seda tulenevalt eelpool selgitatust põhjusel, et kapitalirendi korral on liisinguvõtjal kohustus liisinguese omandada ning tasuda kogu liisingueseme soetamismaksumus.

Liisinguandja rikastumise keeld nõuab, et liisingueseme väärtust selle tagastamise ajal tuleb arvesse võtta. Kapitalirendi korral tuleb liisinguandja rikastumise vältimiseks veel tegemata liisingumaksetest (sh kokkuleppeline jääkväärtus) maha arvata kogu liisingueseme väärtus liisingueseme liisinguandjale tagastamise ajal. Kasutusrendi kohta on õiguskirjanduses aga leitud, et liisingueseme väärtusest tuleb maha arvata liisingulepingus sätestatud kokkuleppeline jääkväärtus liisingulepingu korralise lõppemise hetkel, sest see väärtus pidanuks lepingu kohaselt kuuluma liisinguandjale.¹⁹⁵

¹⁹⁵ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.4.3.

Kasutusrendi olemusest tuleneb nimelt, et liisinguandja saab osaliselt oma investeringu tagasi sellel teel, et liisinguvõtja tagastab liisingueseme talle. Liisingueseme jääkväärtusega kaasnevat riisikot kannab liisinguandja.¹⁹⁶ See tähendab, et liisinguandja on võtnud endale riski, et liisingueseme väärtus liisingueseme tagastamisel ei kata liisingueseme kokkuleppelist jääkväärtust. Sellise riski panemine liisinguvõtjale ei oleks ka õigustatud, kuna tema soovib liisingueset teatud perioodi vältel üksnes kasutada ning maksab selle eest liisinguandjale ka tasu. Lisaks on reeglina liisinguandja võimuses määrata kokkuleppelise jääkväärtuse suurus. Eeltoodu toob endaga kaasa selle, et kui liisingueseme väärtus ongi väiksem kui kokkuleppeline jääkväärtus, siis ei saa liisinguandja nõuda liisinguvõtjalt selle vahe hüvitamist.

Seega kuna kasutusrendi korral peab liisinguvõtja hüvitama liisingueseme omandamise kulud üksnes liisingueseme kokkuleppelist jääkväärtust ületavas osas, siis mõjutab see ka VÕS § 367 lg 3 järgset liisingueseme väärtuse arvestamist. Siit tuleneb, et ulatuses, milles liisingueseme tagastamisaegne väärtus ületab kokkuleppelist jääkväärtust, tuleb liisingueseme tagastamisaegset väärtust liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude arvutamisel arvesse võtta.

Saksa õigusest eeskuju võtmisel tuleb arvestada seda, et erinevalt meie liisingupraktikast, kus liisinguleping on kas suunatud eseme omandamisele või vähemalt on liisinguvõtjal võimalus liisinguese omandada, ei peeta liisinguvõtjale liisingueseme omandamisõiguse andmist sageli mõistlikuks ning isegi mitte liisingule tüüpiliseks.¹⁹⁷ Sellest tuleneb erinev käsitlus selles osas, kes pooltest kannab jääkväärtuse riski. Samuti tuleb silmas pidada, et tihti kujundatakse liisingulepingud teatud viisil tulenevalt sellest, et selliselt on maksuõiguslikult soodsam. Näiteks kui pooled on sõlminud ülejäänud tulu jagamise võimalusega liisingulepingu, siis täielikku amortisatsiooni ületavas osas jagatakse tulu poolte vahel ära. Kui liisinguleping on määrustekohane, siis peab liisinguandja vähemalt 25% tulust endale saama.¹⁹⁸ Selline protsentuaalne jaotus ongi just tingitud makasuõiguslikest põhjustest (vt ptk 1.2) ning selle ülekandmine Eesti õigusesse pole põhjendatud.

¹⁹⁶ B. Punison. Liisinguleping. – MaksuMaksja 2006, nr 10.

¹⁹⁷ J.-C. Nitsch. Der Ausschluss des Erwerbsrechts beim Leasing. - Neue Zeitschrift für Verkehrsrecht 2003, Heft 5, lk 216.

¹⁹⁸ Säcker, F.J., Rixecker, R. Finanzierungsleasing Rn 134.

Reeglina ongi määrustekohased liisingulepingud kujundatud selliselt, et liisinguvõtja “kaitseb” liisinguandjat eseme väärtuse kahanemise eest ning seetõttu on liisinguandja tunnustamine majandusliku omanikuna õigustatud.¹⁹⁹ Majanduslikku omanikku nähakse Saksa käsitlese järgi kui isikut, kellel vara tegelikult n-ö käes on ja kes sellest tulu saab, s.o saab vara väärtuse kasvust tulu. Majanduslik omanik ei kanna tingimata väärtuse kahanemise riski.²⁰⁰ Käesoleva töö esimeses peatükis selgus aga, et Eesti käsitus erineb Saksa omast ning liisinguandjat pigem ei vaadelda majandusliku omanikuna, seda kindlasti mitte kapitalirendi korral.

Erinev on olukord nn kilometraaži arvestusega (*Kilometerabrechnungs-Vertrag*) lepingu korral. Erinevalt tüüpilistest määrustekohastest finantsliisingulepingutest, kus liisinguvõtja võlgneb liisinguandjale täieliku amortisatsiooni, on liisinguvõtja oma kohustused täitnud, kui tasub lepinguperioodil liisingumakseid, tagastab seejärel liisingueseme lepingujärgses seisukorras ja tasub summa, mis ületab kokkulepitud lubatud kilometraaži. See, kui liisinguandja sellise lepingu korral täielikku amortisatsiooni ei saavuta, ei mõjuta liisinguvõtja kohustuste täitmist. Seetõttu on isegi väidetud, et mis puudutab tarbijakrediidiõigust (vt ka ptk 1.1), pole tegemist finantsliisingulepinguga, vaid tavalise üürilepinguga.²⁰¹ Sellise lepingu korral ei võlgne liisinguvõtja liisinguandjale täielikku amortisatsiooni ja seetõttu kannab jääkväärtuse riski liisinguandja.²⁰² Täielik amortisatsioon saavutatakse, nii nagu meie kasutusrendigi korral, kombineerides liisingumakseid ja tagastatud liisingueseme eest saadavat väärtust.

3.2 Müügi kahju kandmine

Müügi kahju tekib, kui liisingueseme väärtus selle liisinguandjale tagastamise ajal on väiksem kui liisingueseme kokkuleppelise jääkväärtuse ja tasumata liisingumaksete summa. Kapitalirendi korral kannab liisinguvõtja müügi kahju. Seda saab põhjendada järgmiselt. Kapitalirendi puhul on liisinguvõtja võtnud endale kohustuse liisinguese omandada. Sellest tulenevalt on ta võtnud endale ka riski, et liisingueseme väärtus võib ajas langeda. Juhul kui liisinguleping kulgeks ootuspäraselt lõpuni, ülesütlemist ei toimuks ning liisingueseme väärtus väheneks, siis oleks liisinguvõtjal endiselt kohustus liisinguese omandada. Liisingueseme jääkväärtusega seotud

¹⁹⁹ Martinek, lk 51.

²⁰⁰ *Ibid*, lk 46.

²⁰¹ Graf v Westphalen, lk 739 Rn 34.

²⁰² *Ibid*, lk 742 Rn 39.

riisikot kannab liisinguvõtja ning tema kanda jääb seetõttu ka müügikahju olukorras, kus liisingueseme väärtus selle liisinguandjale tagastamise ajal on väiksem kui liisingueseme omandamise kulude jääk.

Tavapäraselt liisinguandja võõrandab liisingueseme ning kui võõrandamisest saadav rahasumma ei kata liisinguvõtja poolt tasumisele kuuluvaid summasid, tuleb liisinguvõtjal tasuda liisinguandjale puudujääv osa. Muidugi juhul, kui liisinguandja on oma hoolsuskohustust rikkunud ning seetõttu on saavutatud väiksem hind, tuleb seda arvesse võtta ka müügikahju kandmisel.

Kasutusrendi korral tuleb arvestada eelmises alapeatükis välja toodud erisust, et liisingueseme kokkuleppeline jääkväärtus kuulub liisinguandjale. Eelnevalt ka juba selgus, et kui liisingueseme tagastamisaegne väärtus on väiksem kui tegemata liisingumaksed, ent siiski suurem kui kokkuleppeline jääkväärtus, siis tuleb ülejääk arvata maha tegemata liisingumaksetest. Teisiti öeldes seda osa tagastamisaegsest liisingueseme väärtusest, mis ületab kokkuleppelist jääkväärtust, tuleb arvesse võtta.

Erandjuhtudel võib liisingueseme tagastamisaegne väärtus olla isegi väiksem kui kokkuleppeline jääkväärtus. Selge on see, et liisinguandja saab liisinguvõtjalt nõuda liisingumakseid, mille hulka kokkuleppeline jääkväärtus ei kuulu. Saab küsida selle järele, mis saab, kui esineb diferents kokkuleppelise jääkväärtuse ja liisingueseme tagastamisaegse väärtuse vahel? Kas liisinguandja saab täiendavalt selle vahe hüvitamist liisinguvõtjalt nõuda? VÕS § 367 lg 1 kohaselt peab liisinguvõtja tõesti hüvitama liisinguandjale liisinguesemega seoses kantud kulud (ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud). Kasutusrendi korral peab liisinguandja aga need kulud saama tagasi liisingumaksete ja liisingueseme tagastamise kombinatsioonis. Seega ei saa liisinguandja VÕS § 367 lg 1 alusel eeltoodud diferentsi hüvitamist nõuda. Sellist lähenemist toetab ka liisinguandja rikastumise keeld. Kui lepingut poleks ennetähtaegselt lõpetatud, oleks liisinguandja saanud liisinguvõtjalt liisingumakseid ning tagasi saanud liisingueseme, mille väärtus oleks võinud olla madalam, kui liisinguandja alguses kalkuleeris.

Kui liisinguandja tüüptingimuste kohaselt peab liisinguvõtja eeltoodud vahe hüvitama, võib tegemist olla tühise tüüptingimusega VÕS § 42 lg 1 järgi. Kuna kasutusrendi korral liisinguvõtja ei võlgne liisinguandjale liisingueseme kokkuleppelist jääkväärtust, koormaks liisinguvõtjale

jääkväärtuse riski panemine liisinguvõtjat ebamõistlikult ning viiks õiguste ja kohustuste tasakaalu paigast ära.

Tihti sõlmivad liisinguandjad kasutusrendi korral liisingueseme müüjaga tagasiostulepingu, st pärast liisingulepingu lõppemist ostab müüja liisingueseme tagasi. Kasutusrendi liisingumaksud arvutatakse sõltuvalt liisinguvõtjaga kokku lepitud liisinguperioodist. Tagasiostmine võib müüjaga olla kokku lepitud alles liisingulepingu lõppemise hetkeks. Seega kui liisinguvõtja soovib liisingueseme ennetähtaegselt tagastada, ei pea müüja liisingueset tagasi ostma. Liisinguandjal on aga endiselt tarvis üles näidata hoolsust liisingueseme võõrandamisel ning proovida endiselt liisinguese parimal võimalikul moel võõrandada. Kui liisinguese tagastatakse ennetähtaegselt, siis on suure tõenäosusega liisingueseme väärtus suurem kui ta oleks olnud siis, kui leping oleks lõppenud korraliselt. Erandjuhul võib siiski tekkida olukord, kus liisinguandjal ei õnnestu ka nõutavat hoolsust rakendades võõrandada liisingueset sellise hinna eest nagu tagasiostukokkuleppes kokku lepitud. Kui liisinguleping on üles öeldud liisinguvõtjast tuleneval asjaolul, võib liisinguandja nõuda üldiste kahju hüvitamise sätete järgi hüvitist. Liisinguandja peaks siiski ära näitama ja tõendama, et tal ei olnud võimalik paremat tulemust saavutada ja et just selle tõttu tekkis tal kahju, et liisinguese tagastati ennetähtaegselt. See tuleneb nii liisinguandja hoolsuskohustuse olemusest, kuid ka VÕS § 139 lg-st 2 võib sellele argumendile tuge leida.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kapitalirendi korral kannab liisinguvõtja tekkinud müügikahju. Ka kasutusrendi korral kannab müügikahju reeglina liisinguvõtja, kuid kui liisingueseme tagastamisaegne väärtus on väiksem selle kokkuleppelisest jääkväärtusest, kannab müügikahju selles osas liisinguandja.

3.3 Müügikasu jaotumine

3.3.1 Müügikasu väljaandmine

Nagu eelpool leitud, ei pruugi liisinguandja täita oma hoolsuskohustust, kui ta suunab liisingueseme müüki hinnaga, mis vastab tema nõudele liisinguvõtja vastu. Kui liisingueseme turuväärtus on suurem kui liisinguandja nõue liisinguvõtja vastu, siis peab liisinguandja püüdma liisingueset suurema väärtuse eest võõrandada. Kui see õnnestub, tekib olukord, kus liisinguandja

saab n-ö müügikasu. Kohtupraktikast ei ole autorile teada ühtegi juhtumit, kus liisinguvõtja oleks esitanud nõude liisinguandja vastu ning nõudnud liisinguandjalt liisinguandja nõuet ületavas osas hüvitist endale. Esinenud on aga olukordi, kus kohtu hinnangul on liisingueseme realiseerimisest saadud summa nii suur, et katab kõik liisinguandja kulutused. Sellisel juhul on kohus asunud seisukohale, et liisinguandja nõude esitamine liisinguvõtja vastu ei olnud põhjendatud.²⁰³ Kuna liisinguvõtja ei olnud omakorda nõuet esitanud, siis kohus ei käsitlenud küsimust sellest, kas liisinguvõtjal oleks õigus liisinguandjalt midagi nõuda.

Õiguskirjanduses on müügikasu väljaandmise osas viidatud Riigikohtu lahenditele 3-2-1-29-06 ja 3-2-1-1-07.²⁰⁴ Viimases leidis Riigikohus, et liisingueseme müügist saadud summa katab ka liisinguvõtja osamaksete ja kindlustusmaksete võlgnevuse. Kuigi võlgnetavate osamaksete ja kindlustusmaksete näol on tegemist lepingujärgsete nõuetega, saab neid arvesse võtta VÕS § 367 lg 3 järgse arvestuse tegemisel ja neid summasid n-ö saldeerida.²⁰⁵ See on aga võimalik juhul, kui lähtuda eeldusest, et liisinguvõtjal on nõue liisinguandja vastu, s.o müügitulu tuleks liisinguvõtjale välja anda (sellisel juhul saaksid liisinguandja ja liisinguvõtja omavahelised nõuded tasaarvestada).²⁰⁶ Samas asjas leidis Riigikohus ka, et tegelikult katab liisingueseme müügihind kõik liisinguandja võimalikud nõuded liisinguvõtja vastu ning ülejääk tulnuks lepingu üldtingimuste järgi tagastada liisinguvõtjale. Kuna liisinguvõtja ringkonnakohtu otsuse peale kassatsioonkaebust ei esitanud, siis ülejääki liisinguvõtjale ei tagastatud.²⁰⁷ Antud juhul sisaldus liisinguandja tüüptingimustes punkt, mille kohaselt tulnuks liisinguvõtjale liisinguandja nõuet ületav summa välja anda. See on ka põhjus, miks tuleb nimetatud Riigikohtu lahendisse ettevaatlikult suhtuda.²⁰⁸

Eeltoodud ringkonnakohtu lahendist nähtub samas, et kohus on järginud Riigikohtu lahendist tulenevat põhimõtet, olgugi et kohus on jätnud oma otsustuse täpsemalt lahti seletamata. Nüüdseks on välja kujunenud kohtupraktika, mille kohaselt kaetakse liisingueseme müügist saadud summa arvel ka enne liisingulepingu ülesütlemit tekkinud liisinguvõtja võlgnevused

²⁰³ vt nt TlnRnKo 12.10.2011, 2-10-25904.

²⁰⁴ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.4.5.

²⁰⁵ RKTko 28.02.2007, 3-2-1-1-07 p 35.

²⁰⁶ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.4.5.

²⁰⁷ RKTko 28.02.2007, 3-2-1-1-07 p 35.

²⁰⁸ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.4.5.

liisinguandja ees ning seda sõltumata sellest, kas liisinguandja tüüptingimuste kohaselt tuleb liisinguvõtjale välja anda müügikasu või mitte. Vaadates liisinguandjate praegu kehtivaid tüüptingimusi, siis reeglina müügikasu väljaandmist või endale jätmist nendes ei reguleerita.²⁰⁹ Seega tunnustatakse kaudselt ka seda, et liisinguvõtjal on nõue liisinguandja vastu, mida ta saab tasaarvestada.

Asjas nr 3-2-1-29-06 käsitles Riigikohus olukorda, kus oli taganatud müügilepingust ning samaaegselt öeldud üles ka liisinguleping. Taganemisega muutub müügilepingujärgne võlasuhe tagasitaitmise võlasuhteks, st müügilepingu pooled peavad saadu vastastikku välja andma või hüvitama. Müüja vastu tekib eelkõige liisingueseme eest tasutud ostuhinna tagastamise nõue. Riigikohtu arvates kuulub nõue müüja suhtes mõlemale liisingulepingu poolele solidaarselt, st tegemist on solidaarvõlausaldajatega VÕS § 73 tähenduses. Tähelepanu väärib see, et Riigikohtu hinnangul kuulub liisinguandja ja –võtja omavahelises suhtes ostuhinna tagastamise nõue liisinguandjale üksnes tagatisena, sarnaselt kindlustushüvitise nõudega. Seda käsitlust põhjendab Riigikohus liisingulepingu kui krediitilepingu olemusega.²¹⁰ Sellest tuleneb ühtlasi see, et liisinguandja ja –võtja omavahelises suhtes kuulub müüja poolt tagastatud ostuhind liisinguvõtjale ning liisinguvõtjal on VÕS § 75 lg 1 järgi liisinguandja vastu selle väljaandmise nõue.²¹¹ Ka liisingulepingu ülesütlemisest tekivad tagasitaitmisnõuded ning liisinguandja saab need nõuded esitada liisinguvõtja vastu esmajoones § 367 järgi. Müügilepingust taganemise järgse ostuhinna tagastamisnõude saab liisinguandja suhtes liisinguvõtjaga esitada müüja vastu üksnes osas, milles liisinguvõtja ei ole täitnud § 367 järgset hüvituskohustust.²¹² Seega tasaarvestatakse liisinguvõtja § 75 lg-st 1 tulenev nõue liisinguandja vastu ning liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue liisinguvõtja vastu.

Eeltoodu kajastab senini Eesti õiguskirjandusest ja kohtupraktikast tuletatavat seisukohta, et müügikasu tekkimise korral tuleb see liisinguvõtjale välja anda. Seejuures ei tohi mööda vaadata sellest, et mõlema eelviidatud Riigikohtu lahendi puhul oli tegemist kapitalirendi tüüpi liisingulepinguga. Ka on võlaõigusseaduse kommentaarides nenditud, et just kapitalirendi korral näib liisinguvõtjale nõude andmine liisingueseme jääkväärtuse väljanõudmiseks liisinguandja

²⁰⁹ Reguleeritakse aga kindlustushüvitise jaotumist, vt selle kohta ptk 3.2.2.

²¹⁰ RKTko 19.04.2006, 3-2-1-29-06 p 27.

²¹¹ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 365/3.4.3.

²¹² RKTko 19.04.2006, 3-2-1-29-06 p 27.

kulutuste hüvitamise nõuet ületavas osas õiglane ja põhjendatud.²¹³ Tuletame siinkohal meelde, et kapitalirendi korral peaks liisinguvõtja lepingu nõuetekohasel täitmisel saada liisingueseme omanikuks, kuid kasutusrendi korral ei ole liisinguvõtjal liisingueseme omandamise kohustust. See tähendab, et kapitalirendi korral peaks nii liisinguese kui ka selle väärtus kuuluma liisinguvõtjale, kasutusrendi korral aga hoopis liisinguandjale.

Pannes öeldu liisinguandja rikastumise keelu konteksti, ilmneb järgnev. Kuna liisinguandja ei tohi sattuda paremasse olukorda, kui ta oleks olnud siis, kui lepingut oleks nõuetekohaselt täidetud, siis kapitalirendi ennetähtaegse lõpetamise korral ei tohiks liisinguandja saada endale liisingueseme jääkväärtust. Kapitalirendi korral kuulunuks see liisinguvõtjale. See on ka kooskõlas kohtupraktikas ja õiguskirjanduses väljatooduga. Kasutusrendi korral seevastu oleks liisinguandja lepingu nõuetekohase täitmise korral saanud endale liisingueseme jääkväärtuse ja seega ei satuks liisinguandja lepingu ülesütlemisel paremasse olukorda, kui jääkväärtus talle jääks ja seda ei antaks liisinguvõtjale välja. Sellist käsitlust aga enam kohtupraktikast järeldada ei saa. Eriti kui võtta arvesse seda, et liisingueseme müügist saadud summa arvel kaetakse kohtupraktika järgi ka enne lepingu ülesütlemist tekkinud võlgnevused ning seejuures pole kohtupraktika järgi vahet, kas tegemist on kasutusrendi või kapitalirendiga.

Saksa õiguses tunnustatakse üldise põhimõttena seda, et liisingueseme realiseerimisest saadavat tulu tuleb igal juhul võtta arvesse liisinguandja nõude suuruse määramisel. Selle põhjenduseks ei tooda jääkväärtuse riski kandmisega seonduvat. Kui seda tehtaks, oleks tulemus teine. Liisingueseme realiseerimisest saadavat tulu tuleb arvestada selleks, et vältida liisinguandja rikastumist. Sellise käsitluse juures ei ole ka oluline, millist tüüpi liisingulepinguga tegemist on. Ka VÕS § 367 regulatsiooni üldpõhimõtetest tuleneb autori hinnagul see, et müügikasu tekkimisel tuleb selle arvel katta kindlasti enne liisingulepingu sissenõutavaks muutunud ja veel tegemata liisingumaksud (ilma intressita nagu VÕS § 367 lg 2 sätestab). Kuna nende sätete mõte on liisinguandja rikastumise vältimine, pole ka oluline, kas tegemist on kasutusrendi või kapitalirendiga.

Eeltoodust tulenevalt ei mängi kasutusrendi korral müügikasu väljaandmisel või mitte väljaandmisel rolli see, et liisinguvõtja võlgnevused kaetakse liisingueseme väärtuse arvelt.

²¹³ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.5.

Põhjus, miks seda tehakse, on erinev. Kuna liisinguandja kannab jääkväärtuse riski, on õigustatud see, et liisinguandja ei anna müügikasu liisinguvõtjale välja.

Liisingueseme ennetähtaegse tagastamise korral on liisingueseme väärtus üldjuhul suurem kui liisingueseme kokkuleppeline jääkväärtus. Saksa kohtupraktikas on esinenud juhtum, kus liisinguvõtja sõlmis liisingulepingu 64 kuuks ning leping lõpetati ennetähtaegselt viie kuu möödumisel. BGH leidis, et sellisel juhul on liisingueseme väärtus oluliselt kõrgem kui ta oleks olnud lepingu tähtaja möödumisel, s.o 64 kuu pärast. Liisinguandja saab kasu ulatuses, milles liisingueseme väärtus varasema tagastamise ajal ületab liisingueseme jääkväärtust. BGH asus seisukohale, et liisinguandja kahjuhüvitamise nõudest tuleb maha arvata summa ulatuses, mis tuleneb sellest, et liisinguesemel on varasemal tagastamisel suurem väärtus.²¹⁴ Vaieldav on, kas kasutusrendi korral saab liisinguvõtja nõuda liisinguandjalt välja tulu, mida viimane sai tulenevalt sellest, et liisinguese tagastati talle enneaegselt. Ka lepingu korralisel lõppemisel pole välistatud, et liisinguandja saab tulu, kuna liisinguandja on kokkuleppelise jääkväärtuse hinnanu väiksemana. Lisaks kannab liisinguandja jääkväärtusega seotud riske ning on õigustatud seetõttu ka sellest kasu saama.

UNIDROIT konventsiooni osas on varasemalt juba selgitatud, et oluliseks on peetud liisinguandja asetamist olukorda, milles ta oleks olnud, kui liisinguvõtja oleks lepingut nõuetekohaselt täitnud. Sellest tulenevalt toetab konventsioon seisukohta, et müügikasu korral tuleks see liisinguvõtjale välja anda (ptk 2.2). Küll ei tee konventsioon eristust kasutusrendi ja kapitalirendi vahel, vaid annab üksnes üldised põhimõtted olukorra lahendamiseks. Seetõttu ei saa sellest teha ka kaugeleulatuvaid järeldusi müügikasu väljaandmise osas, välja arvatud muidugi see, et üldine suund on selle suunas, et müügikasu liisinguvõtjale siiski pigem välja anda põhjusel, et liisinguandja ei tohi sattuda paremasse olukorda.

Kokkuvõtvalt saab asuda seisukohale, et kapitalirendi tüüpi liisingulepingu korral tuleb tekkinud müügikasu liisinguvõtjale välja anda, seevastu kasutusrendi korral on liisinguandjal õigus müügikasule, kuna tema kanda on jäänud jääkväärtusega seonduvad riskid.

²¹⁴ BGH 08-03-1995 - VIII ZR 313/93, NJW 1995, 1541, 1543.

3.3.2 Kindlustushüvitise jagamine

VÕS § 366 sätestab liisingulepingu erakorralise ülesütlemise aluse juhaks, kui liisinguese hävib või muutub kasutuskõlbmatuks. Liisingueseme hävimisega on võrdsustatud selle kaotsimine, nt kui liisinguese varastatakse.²¹⁵ Sellistel juhtudel ei tule liisingueseme võõrandamine enam kõne alla ning seetõttu ei saa loomulikult rääkida ka müügikahjust ja – kasust. Sõiduki liisingulepingute korral on liisinguese aga alati kindlustatud ning VÕS §-s 366 toodud juhtudel kaasneb lepingu ülesütlemisega reeglina ka kindlustushüvitise makmine kindlustusandja poolt.²¹⁶ Juhul, kui kindlustushüvitis katab liisinguandja nõuded liisinguvõtja vastu ning on liisinguandja nõuetest suuremgi, tekib sarnane olukord eelmises alapeatükis kirjeldatule. Nimelt saab siin küsida, kas liisinguandja on kohustatud kindlustushüvitise tema nõudeid ületavas osas liisinguvõtjale välja andma.

Liisinguandjate tüüptingimustest nähtub, et liisinguvõtjal on reeglina kohustus sõlmida liisingueseme kindlustamiseks kindlustusleping, kusjuures soodustatud isikuks on reeglina liisinguandja. VÕS § 425 lg 1 kohaselt on soodustatud isik see, kellel on kindlustusjuhtumi toimumise korral õigus saada kindlustushüvitis. Tüüptingimused näevad üldjuhul ette ka selle, et kindlustushüvitis tuleb kanda liisinguandja kontole ning juhul, kui hüvitis kantakse liisinguvõtja kontole, kohustub liisinguvõtja selle liisinguandjale üle kandma.²¹⁷ Ka siis, kui liisinguvõtjal ei ole lepingu järgi kohustust kindlustusleping sõlmida ning kindlustuslepingu sõlmib liisinguandja, kohustub liisinguvõtja siiski tasuma kindlustusmakseid. Seega on liisinguvõtjal eseme kindlustamise kohustus ning selle eest tasumise kohustus. Seda on võimalik põhjendada sellega, et liisingueseme üleandmisega läheb liisinguvõtjale üle liisingueseme juhusliku kahjustumise ja hävimise riisiko (VÕS § 364), mille vastu tal on end võimalik kaitsta kindlustuslepingu sõlmimise teel. Kuna liisinguvõtja kannab riisikot, siis on põhjendatud ka see, et tema kannab kulud, mis kaasnevad kindlustuslepingu sõlmimisega.²¹⁸ Loomulikult on ka liisinguandja liisingueseme omanikuna huvitatud sellest, et liisingueseme kahjustumise korral oleks tagatud

²¹⁵ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 366/3.1.

²¹⁶ *Ibid.*, § 367/3.5.

²¹⁷ DNB liisingulepingu üldtingimused. Arvutivõrgus: https://www.dnb.ee/static/files/321.LIISINGULEPINGU%20ÜLDTINGIMUSED_01%20%2009%2012MM.pdf (20.04.2014), p 7.12.

²¹⁸ Graf v Westphalen, lk 473 Rn 10.

hüvitis, kuivõrd liisinguvõtja ei pruugi olla majanduslikult sellises positsioonis, mis võimaldaks tal ise liisinguandjale hüvitist maksta.²¹⁹

Võlaõigusseaduse kommentaarides on avaldatud arvamust, et kuna seadus ei reguleeri kindlustushüvitise jagunemist poolte vahel, tuleb lähtuda sellest, milles pooled kokku leppisid. Reeglina peaks kindlustushüvitis ulatuses, mis on vajalik VÕS § 367 lg-s 2 nimetatud maksete tegemiseks, kuuluma liisinguandjale. Ülejääk peaks, kui liisinguleping ei näe teisiti ette, kuuluma liisinguvõtjale ning see tuleks talle välja anda.²²⁰ Seda toetab juba varem viidatud Riigikohtu seisukoht, et nõuded kindlustusandja vastu peaksid liisinguandjale kuuluma üksnes tagatisena²²¹ ning liisinguandja peaks tema kulutuste hüvitamise nõuet ületavas osas kindlustushüvitise liisinguvõtjale välja andma.

Vaadates liisinguandjate tüüptingimusi, selgub, et liisinguandjad reguleerivad oma nõuet ületavas osas kindlustushüvitise väljaandmist erinevalt. Mõnel juhul sisaldub tüüptingimustes punkt, mille kohaselt kui kindlustushüvitis katab liisinguvõtja poolt liisinguandjale liisingueseme omandamisega tekkinud ja liisinguvõtja poolt hüvitamata kulud täies ulatuses, on liisinguandja kohustatud kandma neid kulusid ületava summa liisinguvõtjale üle.²²² Liisinguandja võib ka teha eristuse kasutusrenti ja kapitalirendi vahel. Ühe liisinguandja tüüptingimuste kohaselt kannab liisinguandja liisinguvõtja taotlusel ülejäägi liisinguvõtja kontole. Kuid juhul, kui tegemist on kasutusrenti tüüpi liisingulepinguga ei ole liisinguandjal kohustust tasuda liisinguvõtjale ülejääki.²²³ Mõned liisinguandjad ei ole kindlustushüvitise jaotamist poolte vahel üldse reguleerinud, vähemalt mitte autorile kättesaadavates tüüptingimustes, s.o välistada ei saa, et selles lepitakse eraldi kokku.

Eeltoodu pinnalt saab eristada kolme olukorda. Esiteks juhtumeid, kus lepinguga ei ole reguleeritud ülejäänud kindlustushüvitise jagamist. Teiseks olukorda, kus seda on tehtud ning

²¹⁹ Levinum liisinguese on mootorsõiduk, mille puhul tuleb kohustuslikus korras nagunii sõlmida kindlustusleping, kuid eeltoodud käsitlus kehtib ka muude liisinguesemete korral.

²²⁰ P. Varul jt (koost). VÕS II. Komm VIj, § 367/3.4.5.

²²¹ RKTko 3-2-1-29-06 p 27.

²²² Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused. Arvutivõrgus: https://www.swedbank.ee/static/pdf/private/credit/leasing/cond_leasing_general_est_2012_05_01.pdf. (19.03.2014), p 6.6.

²²³ DNB liisingulepingu üldtingimused, p 7.17.

lepingu kohaselt saab kindlustushüvitist ületava osa liisinguvõtja. Sellega ei tohiks õiguslikult mingeid takistusi olla ning liisinguvõtjale tuleb see summa ka välja anda. Kolmandal juhul välistab leping selle, et liisinguvõtja saab kindlustushüvitise ülejäägi endale. Kui selline säte sisaldub liisinguandja tüüptingimustes, tuleb küsida ka selle järele, kas see on liisinguvõtjat ebamõistlikult kahjustav ja seetõttu tühine.

Saksa kohtupraktikas on lahendatud juhtumeid, mis puudutavad kindlustushüvitise jagamist liisinguandja ja –võtja vahel. Ühes BGH lahendatud asjas olid pooled sõlminud liisingulepingu, mille kohaselt oli liisinguvõtjal kohustus liisinguandja nõudmisel liisinguese omandada (*Andienungsrecht*, vt ptk 1.2), ülejäänud tulu jagamises kokkulepet polnud (*Leasingvertrag ohne Mehrerlösbeteiligung*, vt ptk 1.2). Liisinguese, antud juhul sõiduauto, sai kahjustada. Kindlustusandja maksis liisinguvõtjale teatud summa ning lisaks ostis liisinguvõtja auto välja. Liisinguvõtja esitas liisinguandja vastu hagi, tuginedes BGB § 812 lg-le 1, s.o alusetu rikastumise regulatsioonile, kuna leidis, et isegi lepingu korrapärasel kulgemisel poleks liisinguandja nii suurt summat saanud. BGH põhjenduste kohaselt oli tegemist täiskaskokindlustusega, mis on varakindlustus (*Sachversicherung*), mis tähendab seda, et kindlustusrisk on seotud konkreetse esemega ning seetõttu on mõeldud kaitsma liisinguandja kui liisingueseme omaniku huve. See, et liisinguandjal on ka ilma eraldi selles kokku leppimata kohustus kasutada kindlustushüvitist liisingueseme parandamiseks vms või lepingu lõppemise korral – nii nagu kõigi liisingueseme realiseerimisest saadud tulu juhtudel – seda võimalike kahjuhüvitiste puhul arvestada, ei tähenda, et selles osas, mis kindlustushüvitis ületab liisinguandja nõudeid, peab liisinguandja selle liisinguvõtjale välja andma. Lisaks tuleb arvestada, et pooled kujundasid lepingu selliselt, et liisinguandjal oli võimalus liisingueseme väärtusest tulu saada. Nimelt kui liisingueseme turuväärtus oleks olnud suurem kui kokkuleppeline jääkväärtus, oleks liisinguandja liisingueseme müünud turuväärtuse eest kellelegi kolmandale ning seega saanud tulu väärtuse kasvust. Eeltoodud põhjendustel otsustas BGH, et selliselt kujundatud liisingulepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kuulub kindlustushüvitis liisinguandjale ka selles ulatuses, mis ületab liisinguandja nõudeid.²²⁴

Lahendi kommentaaris on märgitud, et lahend pole üllatuslik, kuid võib lugejale ebaõiglane tunduda. Rõhutatud on, et BGH lahend seisneb poolte valitud lepingumudelil – selline mudel

²²⁴ BGH 31.10.2007 - VIII ZR 278/05, NJW 2008, 992.

õigustabki sellist otsustust. Kuna liisinguvõtjal pole liisingueseme ostuoptsiooni, pole tal ka mingit õigust tulu jagamisele, lisaks kannab ta väärtuse kahanemise riski. BGH otsusele on ette heidetud seda, et BGH oleks õigusselguse huvides võinud lahendada ka olukorra, kus on tegemist teistsuguse lepingutüübiga, näiteks sellisega, kus liisinguvõtjal on ostuoptsioon.²²⁵

Eeltoodud otsuses märkis BGH siiski ära, et on ka selliseid lepinguid, kus liisinguvõtjal on õigus liisinguese kokkulepitud jääkväärtuse eest omandada. Sellisel juhul on liisinguvõtjal võimalus väärtuse kasvust tulu saada, kuna liisinguandja peab liisingueseme müüma liisinguvõtjale jääkväärtuse eest ka juhul, kui liisingueseme väärtus on kokkulepitud jääkväärtusest suurem. BGH jättis kindlustushüvitise n-ö ülejäägi väljaandmise osas kindla seisukoha võtmata, kuna see ei puudutanud käesolevat kohtuasja. Ühes madalama astme kohtuotsuses puudutas vaidlus just selliselt kujundatud liisingulepingut, kus liisinguvõtjal oli liisingueseme omandamise võimalus. Kohus leidis, et liisinguvõtja ei saanud eseme hävimise tõttu liisingueseme omandamise õigust kasutada ning liisinguandja ei peaks sellest kasu saama. Kindlustushüvitisest tuleb katta liisinguandja nõue, kuid seda ületav osa kuulub liisinguvõtjale, kuna ka liisingueseme väärtus kuuluks liisinguvõtjale sellise lepingutüübi korral. Kohus leidis, et asjassepuutuv on ka liisinguandja rikastumise keeld, millest tulenevalt ei tohiks liisinguandja sattuda paremasse olukorda, millesse ta aga satuks, kui saaks kindlustushüvitise täies ulatuses endale.²²⁶ Eeltoodu kehtib ka juhul, kui liisinguvõtjal pole küll omandamise õigust, kuid lepinguga on ette nähtud lepingu pikendamise õigus. Samuti siis, kui tegemist on *Mehrerlösbeteiligung*-tüüpi lepinguga.²²⁷

Õiguskirjanduses väljendatud seisukoht, et liisinguandjal tuleb liisinguvõtjale kindlustushüvitis tema nõudeid ületavas osas välja anda, ei ole päris täpne, kuna peaks olema kehtiv üksnes kapitalirendilepingu korral, kus liisingueseme jääkväärtus kuulunuks liisinguvõtjale. Kasutusrendi korral see nii ei ole (vt ptk 3.1). Samuti pole õigustatud käsitus, mille kohaselt eelmises peatükis toodud müügikasu korral on lahendus ühesugune ning kindlustushüvitise korral ühtäkki teistsugune.

²²⁵ BGH 31.10.2007 – VIII ZR 278/05, NJW 2008, 992, Anmerkung.

²²⁶ OLG Düsseldorf 14. 1. 2003 - 24 U 13/02, NJW-RR 2003, 775.

²²⁷ Graf v Westphalen, I k 477 Rn 18.

Kokkuvõte

Käesolevas töös käsitleti liisinguandja kulutuste hüvitamise nõuet kui ühte spetsiifilist liisingulepingu ülesütlemise tagajärge. Liisingulepingu ülesütlemisel on liisinguvõtjal kohustus liisinguese liisinguandjale tagastada. Liisinguese väärtus liisinguandjale tagastamise ajal võib olla suurem või väiksem liisinguandja kulutuste hüvitamise nõudest. Sellest tulenevalt saab rääkida kahest olukorrast – müügikahjust ning müügikasust. Käesoleva töö peamine eesmärk oli välja selgitada, kelle kanda jääb müügikahju ning kui on tekkinud müügikas, siis kellele see kuulub. Töö kõrvaleesmärk oli teada saada, milline on liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude käsitus DCFR järgi.

Kuigi Saksa kohtupraktika järgi kohaldatakse liisingulepingutele eelkõige üürilepingu sätteid, võtab kohtupraktika paljude küsimuste lahendamisel arvesse liisingulepingu isesugust olemust, s.o eelkõige liisinguandja kui finantseeri rolli. DCFR-s ei ole peetud vajalikuks liisingulepinguid eraldi lepinguliigina reguleerida nagu seda on tehtud VÕS-s. Liisingulepingutele kohalduvad vallasasja üürilepingu sätted, milles sisalduvad erisätted liisingulepingutele. Oluliseks on peetud liisingulepingu kolmnurksuhtest tulenevat aspekti. Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue tuleb lahendada DCFR 3. raamatu üldsätete järgi. Asjassepuutuvad on seejuures kahju hüvitamise sätted ning tüüptingimuste regulatsioon.

Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude arvutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et liisinguandja ei tohi sattuda varaliselt paremasse olukorda, kui ta oleks olnud liisingulepingu nõuetekohase täitmise korral kokkulepitud liisinguperioodi lõpuni. Tegemist on liisinguandja rikastumise keeluga, mida ei ole otsesõnu VÕS liisingulepingu regulatsioonis küll sätestatud, kuid mis tuleneb kaudselt VÕS § 367 lg 3 järgsest kohustusest arvestada liisinguandja kulutuste suuruse määramisel liisinguese liisinguandjale tagastamisaegset väärtust. Liisinguandja rikastumise keelu olemasolu kinnitab ka Saksa kohtupraktika. UNIDROIT konventsiooni ja DCFR järgi on tegemist kahju hüvitamise põhimõttega, et kannatanu (liisinguandja) ei rikastuks kahju tekitaja (liisinguvõtja) kahju hüvitamise kohustuse läbi. Mõeldud on olukordi, kus liisinguleping on lõpetatud liisinguvõtjast tuleneval asjaolul. VÕS § 367 kehtib põhimõtteliselt küll kõigil ülesütlemise juhtudel, kuid levinuim neist on liisinguvõtjapoolne maksetega viivitamine.

Liisinguandja on kohustatud tegema kõik endast oleneva, et saavutada ennetähtaegselt tagastatud liisingueseme võõrandamisel parim ja kiireim tulemus. Kuna liisingulepingule kohalduvad ka teatud käsunduslepingu sätted, võiks liisinguandja hoolsuskohustuse osas kohaldada VÕS § 620. Kohtupraktikas tuletatakse liisinguandja hoolsuskohustus VÕS § 367 sätetest ning sisu antakse sellele Riigikohtu poolt ette antud juhiste järgi. Igakord tuleb asjaolusid kogumis hinnates otsustada, milline on optimaalne aeg liisingueseme võõrandamiseks. Liisinguandja võib olla oma hoolsuskohustuse täitnud, kui ta ei suuda liisingueset realiseerida hinna eest, mis kataks kõik tema nõuded. Ning vastupidi, kui ta suudab liisingueseme realiseerida oma nõuete ulatuses, ei pruugi see veel tähendada hoolsuskohustuse nõuetekohast täitmist. Seda põhjusel, et liisingulepingu tüübist olenevalt võib just liisinguvõtja olla õigustatud saama ülejäänud tulu.

Müügikahju kandmisel ning müügikasu väljaandmisel esineb erinevus kapitalirendi ja kasutusrendi tüüpi liisingulepingute vahel. Kapitalirendilepingu korral on leping suunatud liisingueseme liisinguvõtja poolt omandamise finantseerimisele. Pooled on kokku leppinud, et liisinguperioodi lõppedes läheb liisingueseme omandiõigus üle liisinguvõtjale või on liisinguvõtja kohustatud liisingueseme kokkuleppelise jääkväärtuse eest omandama. Kasutusrendi tüüpi liisingulepingu puhul ei ole liisinguvõtjal liisingueseme omandamise kohustust. Lepingu eesmärk on võimaldada liisinguvõtjal liisingueset lepinguperioodil kasutada, s.o liisingueseme kasutamise võimaluse finantseerimine.

Seetõttu kuulub kapitalirendi korral kokkuleppeline jääkväärtus veel tasumata liisingumaksete hulka ning kasutusrendi korral mitte. Kasutusrendi korral kannab liisinguandja liisingueseme jääkväärtusega kaasnevat riisikot ning kapitalirendi korral liisinguvõtja. Kasutusrendi korral on nimelt liisinguandja võtnud riski, et liisingueseme väärtus liisingueseme tagastamisel ei kata liisingueseme kokkuleppelist jääkväärtust. Kapitalirendi korral on selle riski endale võtnud liisinguvõtja, kuna tal on liisingueseme omandamise kohustus ning ta peab arvestama sellega, et isegi juhul, kui liisingueseme väärtus ajas langeb, kohustub ta ikkagi liisingueseme omandama ja seda kokkuleppelise jääkväärtuse eest (kui ta ei soovi üksnes jooksvate liisingumaksete tasumisega liisingueset omandada). Sellest tulenevalt kannab liisinguvõtja ka müügikahju.

Ka kasutusrendi korral kannab müügikahju reeglina liisinguvõtja, kuid kui liisingueseme tagastamisaegne väärtus on väiksem selle kokkuleppelisest jääkväärtusest, kannab müügikahju selles osas liisinguandja. Kui esineb vahe kokkuleppelise jääkväärtuse ja liisingueseme

tagastamisaegse väärtuse vahel, siis ei saa liisinguandja seda liisinguvõtjalt nõuda. See ei oleks kooskõlas liisinguandja rikastumise keeluga ega ka mitte liisinguandja kulutuste hüvitamise regulatsiooniga.

Eesti õiguskirjanduses ja kohtupraktikast on tuletatav seisukoht, et müügikasu esinemisel tuleb see liisinguvõtjale välja anda. Peamiseks põhjenduseks tuuakse liisinguandja rikastumise keeld. Seejuures ei tehta aga piisavat eristust kasutus- ja kapitalirendi vahel. Kuna kapitalirendi korral peaks nii liisinguese kui seega ka selle väärtus kuuluma liisinguvõtjal, on põhjendatud, et müügitulu esinemise korral tuleb see liisinguvõtjale välja anda. Kasutusrendi korral see nii ei ole.

Sõltumata sellest, kumma lepingutüübiga tegemist on, tuleb liisinguese realiseerimisest saadavat tulu liisinguandja nõude suuruse määramisel arvesse võtta. Liisinguvõtja võlgnevused kaetakse mõlemal juhul liisinguese väärtuse arvelt. Liisinguandja nõuet ületavas osas on kasutusrendi korral liisinguandjal õigus müügikasule ning ta ei pea seda liisinguvõtjale välja andma.

Müügikasuga sarnane olukord tekib siis, kui liisinguese on hävinud, muutunud kasutuskõlbmatuks või läinud kaotsi ning kindlustusandja on välja maksnud kindlustushüvitise. Siin tekib küsimus kindlustushüvitise jaotumisest poolte vahel. Autor ei ole nõus õiguskirjanduses väljendatud seisukohaga, et liisinguandjal tuleb liisinguvõtjale kindlustushüvitis tema nõudeid ületavas osas välja anda. Selline seisukoht kehtib kapitalirendilepingu puhul ning mitte kasutusrendi korral. Ka siin peaksid kehtima samad põhjendused, mis tavapärase müügitulu väljaandmise korral. Kindlustushüvitist saab vaadelda kui liisinguese surrogaati.

Anspruch des Leasinggebers auf Aufwandersatz – die Verteilung des Verkaufsschadens und Erlöses zwischen dem Leasinggeber und dem Leasingnehmer

Zusammenfassung

In den Gerichtsverhandlungen, die die Leasingverträge betreffen, gehören zu den grundsätzlichen Streitfragen die Grösse des Anspruchs auf Aufwandersatz des Leasinggebers. Die Kündigung des Leasingvertrages bringt allgemeine und spezifische Folgen mit sich. Der Anspruch auf Aufwandersatz des Leasinggebers ist eine spezifische Folge der Kündigung des Leasingvertrages, die im Schuldrechtsgesetz (VÖS) § 367 Abs 1-3 festgelegt worden ist.

Nach der Rückgabe des Leasinggegenstandes wird der Leasinggegenstand von dem Leasinggeber verkauft oder wird der Verkauf von ihm organisiert, ausschliesslich wenn der Leasinggegenstand zerstört, unbrauchbar geworden ist oder verloren gegangen ist. Laut VÖS § 367 Abs 3 muss bei der Berechnung des Anspruchs auf Aufwandersatz des Leasinggebers auf den Wert des Leasinggegenstandes im Moment der Rückgabe Rücksicht genommen werden. Das ist ein wesentlicher Grundsatz dieser Regelung.

Der Wert des Leasinggegenstandes kann grösser oder kleiner sein von dem Wert, den der Leasingnehmer dem Leasinggeber schuldet. Daraus ergeben sich zwei unterschiedliche Situationen. Falls der Wert des Leasinggegenstandes im Moment der Rückgabe den Anspruch auf Aufwandersatz des Leasinggebers übersteigt, entsteht der Verkaufsgewinn. Umgekehrt kann man von einem Verkaufsschaden sprechen. Der Hauptziel der Magisterarbeit war zu ermitteln, welche Vertragspartei den Verkaufsschaden zu tragen hat und wem wird den Verkaufsgewinn gehören, wenn er entstanden ist. Im letzten Fall entsteht die Frage, ob der Leasinggeber den Verkaufsgewinn dem Leasingnehmer auszahlen muss.

Darüber hinaus hatte die Arbeit noch ein Nebenziel – das war zu erfahren, wie der Leasingvertrag nach dem DCFR (*Draft Common Frame of Reference*) behandelt wurde und inwiefern ist DCFR ähnlich dem estnischen Rechtssystem von dem Aspekt des Aufwandsanspruchs des Leasinggebers angesehen.

Obwohl nach den deutschen Gerichtspraxis auf die Leasingverträge in erster Linie das Mietrecht angewandt wird, wird bei der Lösung vieler Fragen ein eigenartiges Wesen des Leasingvertrages berücksichtigt, d.h. vor allem die Rolle des Leasinggebers als Finanzier. Es wird in DCFR nicht für nötig gehalten die Leasingverträge als separate Vertragsarten zu behandeln wie es im VÖS reguliert worden ist. Auf die Leasingverträge werden die Bestimmungen des Mietvertrages angewandt. Diese beinhalten Sonderbestimmungen für Leasingverträge. Für wichtig ist ein Aspekt gehalten, der sich aus dem Dreieckverhältnis des Leasingvertrages ergibt. Der Anspruch auf Aufwändersatz des Leasinggebers muss nach den allgemeinen Bestimmungen im 3. Buch von DCFR gelöst werden. Zur Sache betreffend sind die Bestimmungen des Schadenersatzes und die Regelung der allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bei der Rechnung des Aufwändersatzes muss von dem Grundsatz ausgegangen werden, dass der Leasinggeber materiell nicht besser gestellt werden darf, als er stünde, wenn der Leasingvertrag ordnungsmässig erfüllt worden wäre. Es geht um das Verbot der Bereicherung des Leasinggebers, das wohl direkt in der Regelung des Leasingvertrages nicht festgelegt worden ist, das sich aber indirekt aus der Pflicht VÖS § 367 Abs 3 ergibt. Nach dieser Pflicht muss bei der Berechnung der Grösse des Aufwändersatzes der Wert des Leasinggegenstandes, den er bei der Rückgabe dem Leasinggeber hatte, berücksichtigt werden. Das Vorhandensein des Verbotes, das der Leasinggeber nicht ungerechtfertigt bereichern darf, wird auch in der deutschen Gerichtspraxis bestätigt. Nach UNIDROIT-Convention und nach DCFR handelt es sich um das Prinzip des Schadenersatzes, dass der Verletzte (der Leasinggeber) dadurch nicht bereichern darf, dass der Schadenerzeuger (der Leasingnehmer) die Pflicht hat, den Schaden zu ersetzen.

Der Leasinggeber ist seinerseits verpflichtet alles zu tun, was von ihm abhängt, um bei der Verwertung des Leasinggegenstandes das beste und schnellste Ereignis zu erreichen. In dem Teil, der die Sorgfaltspflicht des Leasinggebers angeht, könnte im VÖS § 620 angewandt werden. In der Gerichtspraxis wird die Sorgfaltspflicht aus den Bestimmungen von VÖS § 367 abgeleitet und der Inhalt wird ihm nach den Regeln des obersten Staatsgerichtes gegeben. Jedesmal muss bei der Schätzung aller Umstände berücksichtigt werden, welche ist die optimale Zeit zur Verwertung des Leasinggegenstandes. Der Leasinggeber kann seine Sorgfaltspflicht erfüllt haben, aber es kann den Leasinggegenstand für den Preis verwerten, der alle Ansprüche decken würden. Und umgekehrt, wenn er imstande ist den Leasinggegenstand im Umfang seiner Ansprüche zu verwerten, mag das noch nicht bedeuten, dass die Sorgfaltspflicht ordnungsgemäss erfüllt ist, aus

diesem Grund, das abhängig von der Leasingart kann gerade der Leasinggeber berechtigt sein, den übrigen Gewinn zu erhalten.

In Falle des Verkaufsschadens und bei der Herausgabe des Verkaufsgewinns besteht der Unterschied zwischen den Leasingverträgen. Im estnischen Rechtssystem werden das Finanzierungsleasing (*kapitalirent*) und das Operating Leasing (*kasutusrent*) unterschieden. Diese Typen decken sich nicht mit den Vertragstypen im deutschen Rechtssystem. Im Falle des Finanzierungsleasings ist der Vertrag zur Finanzierung des Erwerbs des Leasinggegenstandes gerichtet. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass am Ende der Leasinglaufzeit das Eigentum des Leasinggegenstandes dem Leasingnehmer übergeht oder der Leasingnehmer verpflichtet ist, den Leasinggegenstand zum vereinbarten Restwert zu erwerben. Bei dem Operating Leasing hat der Leasingnehmer keine Pflicht, den Leasinggegenstand zu erwerben. Das Ziel des Vertrages ist, dass dem Leasingnehmer möglich ist, den Leasinggegenstand während der Vertragslaufzeit zu verwenden, d.h. die Finanzierung der Verwendungsmöglichkeit des Leasinggegenstandes.

Im Falle des Finanzierungsleasings gehört deshalb der vereinbarte Restwert zu den noch nicht bezahlten Leasingraten und im Falle des Operating Leasing nicht. Bei dem Operating Leasing wird der Leasinggeber das Restwertrisiko tragen und bei dem Finanzierungsleasing wird es der Leasingnehmer tragen. Im Falle des Operating Leasings hat nämlich der Leasingnehmer das Risiko genommen, dass der Wert des Leasinggegenstandes bei der Rückgabe den vereinbarten Restwert nicht decken wird. Bei dem Finanzierungsleasing wird dieses Risiko von dem Leasingnehmer getragen, weil er die Pflicht des Erwerbs des Leasinggegenstandes hat und er damit zu rechnen hat, dass er verpflichtet ist, den Leasinggegenstand zu erwerben und das zum vereinbarten Restwert. Das alles geschieht sogar in diesem Fall, wenn der Wert des Leasinggegenstandes im Laufe der Zeit kleiner wird. Daraus ergibt sich, dass der Leasingnehmer auch den Verkaufsschaden zu tragen hat.

Auch bei dem Operating Leasing wird der Verkaufsschaden in der Regel von dem Leasingnehmer getragen, aber wenn der Wert des Leasinggegenstandes bei der Rückgabe kleiner ist als der vereinbarte Restwert, wird der Verkaufsschaden in diesem Teil von dem Leasinggeber getragen. Wenn es eine Differenz zwischen dem vereinbarten Restwert und dem Wert im Zeitpunkt der Rückgabe des Leasinggegenstandes besteht, kann der Leasinggeber sie von dem

Leasingnehmer nicht fordern. Das würde nicht im Einklang mit dem Verbot der Bereicherung des Leasinggebers stehen und auch nicht mit der Regelung des Schadenersatzes des Leasinggebers.

In der estnischen Rechtsliteratur und in der Gerichtspraxis ergibt sich der Standpunkt, dass im Falle des Verkaufsgewinnes muss er dem Leasingnehmer ausgezahlt werden. Als hauptsächliche Begründung wird das Verbot der Bereicherung des Leasinggebers angeführt. Dabei wird keinen ausreichenden Unterschied zwischen dem Operating Leasing und dem Finanzierungsleasing gemacht. Da bei dem Finanzierungsleasing sowohl der Leasinggegenstand als auch dessen Wert dem Leasingnehmer gehören müsste, ist es auch begründet, dass im Falle des Verkaufsgewinnes muss er dem Leasingnehmer ausgezahlt werden. Das ist nicht der Fall bei dem Operating Leasing.

Bei der Berechnung der Grösse des Anspruchs des Leasinggebers muss der Verwertungserlös des Leasinggegenstandes berücksichtigt werden, abgesehen davon, um welche Vertragsart es geht. Die Verschuldungen des Leasingnehmers werden in beiden Fällen auf Kosten des Wertes des Leasinggegenstandes gedeckt. Beim Operating Leasing hat der Leasinggeber das recht auf den Verkaufsgewinn und er ist nicht verpflichtet dem Leasingnehmer herauszugeben.

Der Zustand, der mit dem Verkaufsgewinn zu vergleichen ist, entsteht, wenn der Leasinggegenstand zerstört, unbrauchbar geworden ist oder verloren gegangen ist und der Versicherungsgeber die Versicherungsleistung ausgezahlt hat. Hier entsteht die Frage, wie die Versicherungsleistung zwischen den Vertragsparteien verteilt wird. Der Autor stimmt mit dem in der Rechtsliteratur geäusserten Standpunkt nicht überein, dass der Leasinggeber verpflichtet ist dem Leasingnehmer die Versicherungsleistung herauszugeben, die seine Ansprüche übersteigt. Dieser Standpunkt gilt nur bei dem Finanzierungsleasing und nicht bei dem Operating Leasing. Auch hier müssten dieselben Begründungen gelten, wie bei der Ausgabe des ordnungsgemässen Verkaufsgewinnes. Die Versicherungsleistung kann als Surrogat des Leasinggegenstandes betrachtet werden.

Kasutatud materjalid

Kasutatud kirjandus

- 1) Bar, C. von, Clive, E. (ed.) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Volume 1. Sellier, 2009.
- 2) Bar, C. von, Clive, E. (ed.) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Volume 2. Sellier, 2009.
- 3) Bar, C. von, Clive, E. (ed.) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline Edition. Sellier, 2009.
- 4) Bohl, W. (jt). Beck'sches IFRS-Handbuch. Kommentierung der IFRS/IAS. München: C.H.Beck 2013.
- 5) Epstein, B. Wiley IAS 2003: Interpretation and Application of International Accounting Standards. Wiley, 2003.
- 6) Fötschl, A. Financial Leasing unter der UNIDROIT-Convention on International Financial Leasing und dem Draft Common Frame of Reference: Eine vergleichende Analyse. – European Review of Private Law 2009, No 4.
- 7) Graf v. Westphalen, F. Der Leasingvertrag. 6. Aufl. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2008.
- 8) Graf v. Westphalen, F., Thüsing, G. Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke. München: C.H.Beck 2013.
- 9) Hennrichs, J. (jt). Münchener Kommentar zum Bilanzrecht. München: C.H.Beck 2013.
- 10) Jänes, O. Liisingulepingu lõpetamine. – MaksuMaksja 2009, nr 3.
- 11) Lehis, L. Maksuõigus. Tallinn: Juura 2012.
- 12) Lopman, V. Majandusliku lähenemise põhimõte Eesti maksuõiguses. – Juridica 2005, nr 7.
- 13) Martinek, M. Moderne Vertragstypen. Band I: Leasing und Factoring. München: C.H.Beck 1991.

- 14) Nitsch, J.-C. Der Ausschluss des Erwerbsrechts beim Leasing. – Neue Zeitschrift für Verkehrsrecht 2003, 5.
- 15) Pahlke, A., Koenig, U. Abgabenordnung §§ 1 bis 368 Kommentar. München: C.H.Beck 2009.
- 16) Polman, D. Liisingu käibemaksuga maksustamine. – Juridica 2000, nr 4.
- 17) Polman, D. Liisingu raamatupidamis- ja maksuarvestus. – Juridica 1998, nr 9.
- 18) Punison, B. Liisinguleping. – MaksuMaksja 2006, nr 10.
- 19) Saan, S. Liisinguandja kulude hüvitamise nõue kui liisingulepingu ülesütlemise üks tagajärg. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus asjas 3-2-1-33-08. – Juridica 2008, nr 9.
- 20) Schattenkirchner, S. Die Entwicklung des Leasingrechts von Mitte 2009 bis Ende 2011. – Neue Juristische Wochenschrift 2012, Heft 4.
- 21) Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn, 2000.
- 22) Sein, K. Tarbijalemüügilepingu sätete kohaldatavus tarbijast liisinguvõtja ja müüja vahelises suhtes. – Juridica 2012, nr 5.
- 23) Säcker, F.J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München: C.H.Beck 2012.
- 24) Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010.
- 25) Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006.
- 26) Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.
- 27) Wiebelt, T. Impact of Lease Capitalization on the Development of Accounting Standards: A Theoretical Research. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli Kirjastus 2012.
- 28) Winnefeld, R. Bilanz-Handbuch. München: C.H.Beck 2006.

Kasutatud õigusaktid

- 29) Käibemaksuseadus. - RT I 2003, 82, 554... RT I, 18.02.2014, 11.
- 30) Raamatupidamise seadus. – RT I 2002, 102, 600 ...RT I, 13.03.2014, 50.
- 31) Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216...RT I, 13.03.2014, 103.

32) Tulumaksuseadus. – RT I 1999, 101, 903...RT I, 23.12.2013, 23.

33) Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487...RT I, 29.11.2013, 4.

34) Abgabenordnung. Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/ao_1977/gesamt.pdf (20.04.2014).

35) Bürgerliches Gesetzbuch.. 19.03.2013. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (19.03.2014).

Kasutatud kohtupraktika

36) RKTKo 19.04.2006, 3-2-1-29-06.

37) RKTKo 24.04.2006, 3-2-1-21-06.

38) RKTKo 28.02.2007, 3-2-1-1-07.

39) RKTKo 13.02.2008, 3-2-1-140-07.

40) RKTKo 29.04.2008, 3-2-1-33-08.

41) RKTKo 08.10.2008, 3-2-1-77-08.

42) RKTKo 09.12.2008, 3-2-1-118-08.

43) RKTKo 09.12.2008, 3-2-1-124-08.

44) RKTKo 20.05.2009, 3-2-1-48-09.

45) RKTKo 13.04.2010, 3-2-1-24-10.

46) RKTKo 20.06.2011, 3-2-1-52-11.

47) RKTKo 14.03.2012, 3-2-1-12-12.

48) RKTKo 06.02.2013, 3-2-1-182-12.

49) RKTKo 06.02.2013, 3-2-1-184-12.

50) RKTKo 17.04.2013, 3-2-1-31-13.

51) RKTKm 06.11.2013, 3-2-1-122-13.

52) RKTKo 15.01.2014, 3-2-1-156-13.

- 53) RKTko 23.01.2014, 3-2-1-173-13.
- 54) TlnRnKo 11.09.2009, 2-06-28542.
- 55) TlnRnKo 12.10.2011, 2-10-25904.
- 56) TlnRnKo 26.01.2012, 2-10-41110.
- 57) TlnRnKo 20.06.2012, 2-11-44406.
- 58) TlnRnKo 31.10.2012, 2-10-4105.
- 59) TlnRnKo 05.11.2012, 2-11-19731.
- 60) BGH 19.03.1986 – VIII ZR 81/85, NJW 1986, 1746.
- 61) BGH 10.10.1990 – VIII ZR 296/89, NJW 1991, 221.
- 62) BGH 08.03.1995 – VII ZR 313/93, NJW 1995, 1541.
- 63) BGH 26.06.2002 – VIII ZR 147/91, NJW 2002, 2713.
- 64) BGH 07.12.2004 – VI ZR 119/04, NJW 2005, 357.
- 65) BGH 31.10.2007 – VIII ZR 278/05, NJW 2008, 992.
- 66) OLG Düsseldorf, 14.01.2003 – 24 U 13/02, NJW-RR 2003, 775.

Muud kasutatud materjalid

- 67) DNB liisingulepingu üldtingimused. Arvutivõrgus: https://www.dnb.ee/static/files/321.LIISINGULEPINGU%20ÜLDTINGIMUSED_01%20%2009%2012MM.pdf (20.04.2014).
- 68) IFRS for SMEs. Arvutivõrgus: <http://eifrs.iasb.org/eifrs/sme/en/IFRSforSMEs2009.pdf> (19.03.2014).
- 69) International Accounting Standard 17. Leases. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/docs/consolidated/ias17_en.pdf (19.03.2014).
- 70) Raamatupidamise Toimkonna juhend 9 Rendiarvestus. Arvutivõrgus: <http://www.rmp.ee/raamatupidamine/rtj/> (19.03.2014).

- 71) Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused. Arvutivõrgus: https://www.swedbank.ee/static/pdf/private/credit/leasing/cond_leasing_general_est_2012_05_01.pdf. (19.03.2014).
- 72) UNIDROIT. Committee of Governmental Experts for the Preparation of a Draft Convention on International Financial Leasing. Study LIX – Doc 26. Rooma 1986. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1986/study59/s-59-26-e.pdf> (19.03.2014).
- 73) UNIDROIT Convention on International Financial Leasing. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/instruments/leasing/convention-leasing> (19.03.2014).
- 74) UNIDROIT. Draft Convention on International Financial Leasing with Explanatory Report. Rooma, 1987. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1987/study59/s-59-48-e.pdf> (19.03.2014).
- 75) UNIDROIT. Preliminary draft uniform rules on international financial leasing. Study LIX – Doc 25. Rooma 1985. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1985/study59/s-59-25-e.pdf> (19.03.2014).
- 76) UNIDROIT. Tentative draft uniform rules on the *sui generis* form of leasing transaction. Study LIX – Doc 8. Rooma 1979. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/documents/1979/study59/s-59-08-e.pdf> (19.03.2014).
- 77) Võlaõigusseaduse eelnõu 116 SE seletuskiri. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 (19.03.2014).
- 78) Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 761 SE III seletuskiri. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems2&emshelp=true&eid=1033413&u=20140503145436> (20.04.2014).

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kristiina Urb

(autori nimi)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuliselt loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose
Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue – müügikahju ja –kasu jaotumine liisinguandja ja –
võtja vahel,

(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on dr. iur Martin Käerdi

(juhendaja nimi)

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 05.05.2014